SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

DOM
2022-06-17
Stockholm

Mål nr
T 866-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Stockholms tingsrätts dom 2020-12-18 i mål nr T 11118-19, se bilaga A

PARTER

Klagande
Lennart Uller, 19440207-0496
Vegagatan 6 A
113 29 Stockholm

Ombud: Advokaten Peter Landström
Advokatbyrån Wallin & Partners AB
Birger Jarlsgatan 27
111 45 Stockholm

Motpart
1. Clara Rundlöf Bolin, 19860314-1402
Roslagsgatan 25
113 55 Stockholm

2. Olenka Eriksson Lahovary, 19460822-0689
Vegagatan 6
113 29 Stockholm

3. Elise Junehag, 19720203-0149
Frejgatan 87
113 26 Stockholm

4. Sofie Werner, 19690805-6945
Tre Liljor 2 B
113 44 Stockholm

5. Urban Werner, 19650219-6774
Engelbrektsvägen 26 C
177 51 Järfälla

Ombud för 1–5: Advokaten Isabelle Sundström Stridh och biträdande juristen Julia Nordgren
Hannes Snellman Advokatbyrå AB
Box 7801
103 96 Stockholm

SAKEN
Fordran

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm
Besöksadress Birger Jarls Torg 16
Telefon 08-561 670 00 08-561 675 00
Telefax
E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se
Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens domslut under punkten 1.

2. Med ändring av beslutet under punkten 2 i tingsrättens dom ogillar hovrätten Clara Rundlöf Bolins, Olenka Eriksson Lahovarys, Elise Junehags, Sofie Werners och Urban Werners yrkanden om ersättning för rättegångskostnader i tingsrätten.

3. Hovrätten förpliktar Lennart Uller att ersätta Clara Rundlöf Bolins, Olenka Eriksson Lahovarys, Elise Junehags, Sofie Werners och Urban Werners rättegångskostnader i hovrätten med 168 750 kr vardera, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Det sammanlagda beloppet om 843 750 kr avser i sin helhet ombudsarvode.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Lennart Uller har yrkat bifall till käromålet.

Vidare har Lennart Uller yrkat att hovrätten under alla förhållanden ska befria honom från skyldigheten att ersätta motparternas rättegångskostnader i tingsrätten. Vid bifall till ändringsyrkandet i sak har han yrkat att de ska förpliktas att solidariskt ersätta hans rättegångskostnader där.

Clara Rundlöf Bolin, Olenka Eriksson Lahovary, Elise Junehag, Sofie Werner (styrelsen) och Urban Werner har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN

Inom ramen för den talan som respektive part förde i tingsrätten har parterna i hovrätten preciserat samt förtydligat sina grunder och åberopade omständigheter enligt nedan.

I hovrätten har parterna gemensamt förtydligat att Växthusdelen utgörs av inte endast ett växthus, utan även av en gångdel från takaltanen och en pergola.

Lennart Uller

Under försäljningsprocessen av lägenheten överträdde styrelsen av oaktsamhet lagen om ekonomiska föreningar (2018:672), bostadsrättslagen (1991:614) och föreningens stadgar, vilket orsakade honom en skada uppgående till det yrkade beloppet. Urban Werner har varit medvållande till denna skada, genom att ha grovt oaktsamt medverkat till styrelsens överträdelser av lag och stadgar.

Det oaktsamma agerandet från motparternas sida har bestått av följande.

A) Aviseringar om Växthusdelens avlägsnande under perioden januari–mars 2019, i form av
1) ett muntligt meddelande till Lennart Uller från Sofie Werner och Urban Werner den 15 januari 2019,
2) ett sms från Urban Werner till Mattias Miksche den 15 mars 2019 och
3) ett e-postmeddelande från Urban Werner till Lennart Uller den 13 mars 2019,

B) Styrelsens beslut den 26 mars 2019 att avlägsna Växthusdelen samt

C) Begäran till Lennart Uller den 28 mars 2019 om att avlägsna Växthusdelen.

Åtgärderna enligt punkterna A – C har inte haft någon saklig grund, utan syftet har varit att berika föreningen. Styrelsen har enligt lag och stadgar saknat behörighet att utan bemyndigande från föreningsstämman besluta, begära eller godkänna att någon del av lägenheten och föreningens fastighet avlägsnas. Styrelsens agerande ska även bedömas som oaktsamt med hänsyn till vad som anges under punkterna b) – j) i tingsrättens dom (s. 8 och 9).

Det görs i första hand gällande att skadan uppkommit i samband med motparternas ageranden enligt punkten A) ovan som lett till att marknadsvärdet på lägenheten reducerats med 2 000 000 kr. I vart fall har skadan uppkommit vid överlåtelsen av lägenheten då Lennart Uller till följd av agerandet fått 2 000 000 kr lägre köpeskilling för lägenheten än vad han annars skulle ha fått.

Om hovrätten skulle finna att det inte förekommit något skadeståndsgrundande agerande från motparternas sida enligt punkten A, eller om hovrätten skulle finna att det inte uppkommit en skada till följd av detta, har skadan i vart fall uppstått när styrelsen fattade beslut enligt punkten B) eller skickade begäran om att avlägsna Växthusdelen enligt punkterna C). Genom nämnda åtgärder har styrelsen eliminerat Lennart

Ullers möjlighet att få ytterligare 2 000 000 kr i köpeskilling för lägenheten från Mattias Miksche.

Lennart Uller har inte varit medvållande till skadan.

Lennart Uller har bestritt motparternas påstående att en sakkunnig hade rekommenderat att Växthusdelen skulle rivas. Han har även bestritt att det i målet åberopade tilläggsavtalet skulle vara ogiltigt. Oavsett avtalets giltighet har Lennart Uller gjort gällande att handlingen visar att förvärvaren Mattias Miksche hade för avsikt att betala ytterligare 2 000 000 kr för bostadsrätten till lägenheten.

Angående motparternas rättegångskostnader i tingsrätten har Lennart Uller bestritt att motparterna har haft några kostnader med anledning av processen där. Kostnaderna har i stället burits av föreningen.

Styrelsen

Lennart Ullers påståenden om att motparterna har överträtt lag och stadgar bestrids och det bestrids även att ett personligt betalningsansvar överhuvudtaget kan komma i fråga i denna situation. Det bestrids vidare att styrelsen skulle ha agerat vårdslöst eller att styrelsen skulle ha fattat ett beslut om rivning av Växthusdelen. Styrelsen har agerat i enlighet med sin vårdplikt och åtgärderna som vidtagits har varit sakligt motiverade. Under alla förhållanden har styrelsen agerat så förnuftigt som den kunnat under de rådande förhållandena.

Det bestrids vidare att Lennart Uller har orsakats någon skada. Om Lennart Uller ändå skulle anses ha lidit skada, föreligger det inte någon kausalitet mellan styrelsens agerande och skadan, bl.a. eftersom styrelsens beslut fattades efter överlåtelsen. Under alla förhållanden har Lennart Uller varit medvållande till den eventuella skadan.

Styrelsens beslut den 26 mars 2019 har inte fattats med syftet att förhindra eller försvåra Lennart Ullers överlåtelse av bostadsrätten till Mattias Miksche. Styrelsens beslut innebar endast att styrelsen skulle verka för antingen ett frivilligt avlägsnande av

Växthusdelen, ett beslut på föreningsstämman om ett avlägsnande eller i sista hand ett avlägsnande efter ett beslut från Hyresnämnden.

Lennart Uller har inte lidit någon skada med anledning av det inträffade, eftersom tilläggsavtalet är ogiltigt enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Det bestrids även i denna del att tilläggsavtalet till överlåtelseavtalet mellan Lennart Uller och Mattias Miksche skulle visa att Mattias Miksche hade för avsikt att betala ytterligare två miljoner kronor för lägenheten. Det var inte heller styrelsens agerande som ledde till att Mattias Miksche erlade 11 miljoner kronor i köpeskilling, i stället för 13 miljoner kronor.

Styrelsen har vetat att det fanns någon typ av anläggning på taket, men före januari 2019 kände de inte till själva växthuset eller att Växthusdelen var ett s.k. gråbygge. Den interimsstyrelse som fanns innan föreningen förvärvade fastigheten hade dock blivit informerad om att Växthusdelen hade uppförts utan bygglov.

Angående rättegångskostnaderna i tingsrätten förhåller det sig så att ett fordringsförhållande mellan Föreningen och styrelsen avseende rättegångskostnaderna i tingsrätten uppkommer, för det fall att styrelsen får framgång med sin talan även i hovrätten.

Urban Werner

Urban Werner har inte varit medvållande till den påstådda skadan och han har inte heller agerat grovt vårdslöst. I övrigt ansluter sig Urban Werner till vad styrelsen har gjort gällande enligt ovan.

Avseende punkterna A–B ovan stämmer det att Urban Werner på uppdrag av styrelsen har medverkat vid utredningen av Växthusdelen. Han har emellertid inte deltagit i något beslutsfattande och han har heller inte ingått i styrelsen, med undantag för att han var adjungerad ledamot vid beslutet den 26 mars 2019. Vidare stämmer det att han har skickat de e-postmeddelanden och sms som Lennart Uller har åberopat. Det sms

som han skickade till Mattias Miksche den 15 mars 2019 skrev han dessutom i egenskap av företrädare för styrelsen. Han har dock inte medverkat till det brev som sändes till Lennart Uller den 28 mars 2019.

Angående rättegångskostnaderna i tingsrätten skulle, på samma sätt som för styrelsen, ett fordringsförhållande uppkomma mellan föreningen och Urban Werner avseende hans rättegångskostnader i tingsrätten, om han får framgång med sin talan även i hovrätten.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Utredningen är huvudsakligen densamma som i tingsrätten. Genom beslut av hovrätten den 28 december 2021 och den 18 mars 2022 har såväl Lennart Uller och som motparterna tillåtits att åberopa viss ny skriftlig bevisning.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Prövningsordningen

Av 10 kap. 1 § bostadsrättslagen och 21 kap. 1 och 3 §§ lagen om ekonomiska föreningar följer att skadeståndsansvar för styrelseledamöter och medlemmar i en bostadsrättsförening i nu aktuellt hänseende är begränsat såtillvida att ansvar endast kan komma i fråga om det förekommit en överträdelse av bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Till skillnad från tingsrätten väljer hovrätten därför att först pröva om styrelsen eller Urban Werner genom de åtgärder som Lennart Uller åberopat har överträtt lag eller stadgar. Hovrätten prövar alltså inledningsvis om det agerande som åberopats under punkterna A – C inneburit överträdelse av någon av de bestämmelser som aktualiseras. Om så är fallet, ska hovrätten ta ställning till om detta skett av oaktsamhet eller, i Urban Werners fall, grov oaktsamhet. För det fall prövningen utmynnar i att agerandet varit oaktsamt, respektive grovt oaktsamt, ska hovrätten pröva om Lennart Uller förorsakats skada och om det föreligger adekvat orsakssamband mellan agerandet och

skadan. Om alla förutsättningar för skadeståndsskyldighet är för handen, ska hovrätten bedöma skadans storlek. Som ett sista moment i sakprövningen återstår då även frågan om medvållande.

Hovrätten ska till sist ta ställning till frågan om rättegångskostnadernas fördelning och skälighet. Om Lennart Uller förlorar målet i sak, och därmed blir ersättningsskyldig för motparternas rättegångskostnader, ska hovrätten pröva hans invändning om att de inte haft någon kostnad i tingsrätten då föreningen tagit betalningsansvaret för processen.

Aviseringar under januari – mars 2019

Inskränkning i den fria överlåtelserätten

När det gäller de meddelanden som Sofie Werner och Urban Werner framförde till Lennart Uller och Mattias Miksche innan bostadsrätten överläts, har Lennart Uller gjort gällande att dessa innefattat hot om rivning av Växthusdelen. Enligt honom har hotet om att en värdefull del av lägenheten skulle avlägsnas inverkat så menligt på överlåtelseprocessen att det – i strid med 6 § i föreningens stadgar och 9 kap. 23 § andra stycket bostadsrättslagen – inneburit en inskränkning i den fria överlåtelserätten.

Av de meddelanden som lämnats har framgått att styrelsen sett ett behov av byggnadsteknisk utredning beträffande de delar av takanläggningen som saknade bygglov och att det i vart fall inte var uteslutet att styrelsen skulle komma att föreslå en rivning av Växthusdelen. Det ligger i sakens natur att sådana besked kan göra att en bostadsrätt framstår som mindre attraktiv för en potentiell köpare än vad som annars skulle ha varit fallet. När en spekulant på en bostadsrätt vänder sig till företrädare för en bostadsrättsförening för att få upplysningar om föreningen eller fastigheten kan det emellertid förväntas att företrädaren i fråga lämnar allsidig, saklig och korrekt information. Föreningens företrädare bör inte undanhålla uppgifter om förhållanden i föreningen eller fastighetens skick av det skälet att uppgifterna kan få ett förvärv av en bostadsrätt att framstå som mindre fördelaktigt. Såvitt framgått av utredningen har Sofie Werner och Urban Werner lämnat korrekt information när det gällde hur styrelsen såg på det förhållandet att Växthusdelen saknade bygglov.

Att Sofie Werner och Urban Werner lämnat denna typ av besked som i och för sig kan ha varit ägnade att verka avhållande för den potentielle köparen Mattias Miksche kan därför, enligt hovrättens mening, inte på något sätt anses utgöra en begränsning i den rätt som enligt lag och stadgar tillkommer bostadsrättshavare att fritt överlåta sin bostadsrätt och fritt avtala med köparen om köpeskillingen.

Otillbörligt gynnande

Lennart Uller har vidare anfört att aviseringarna saknat sakligt grund och inneburit ett otillbörligt gynnande av föreningen till nackdel för Lennart Uller samt att detta strider mot 9 kap. 12 § bostadsrättslagen och 7 kap. 42 § lagen om ekonomiska föreningar.

Det sistnämnda lagrummet är ett uttryck för den föreningsrättsliga likhetsprincipen och även för en generalklausul mot otillbörligt gynnande av en medlem eller tredje man (Mallmén m.fl., Lagen om ekonomiska föreningar, kommentarerna till 7 kap. 42 § och 6 kap. 38 §, JUNO, Version 5B, 2022). Det som Lennart Uller uttryckligen åberopat som grund för talan innebär ett påstått gynnande av föreningen som rättssubjekt. De anförda lagrummen avser gynnande av medlem eller tredje man och är alltså inte tillämpliga på rättshandlingar som är ägnade att berika en bostadsrättsförening.

I Lennart Ullers slutanförande har han även gjort gällande att ytterligare intäkter för föreningen på hans bekostnad indirekt skulle medföra ekonomiska fördelar för styrelsen och Urban Werner.

En rättslig tillämpning av likhetsprincipen och generalklausulen kräver att det tydligt preciseras vilka rättssubjekt som kunnat vinna otillbörlig fördel genom det angripna förfarandet. Det kan därför inte komma i fråga att rätten i påståendet om ekonomisk fördel för föreningen tolkar in ett indirekt gynnande av vissa medlemmar. Eftersom Lennart Ullers grunder för talan inte innefattar något konkret påstående om att åtgärderna varit ägnade att ge otillbörlig fördel åt några angivna medlemmar, ska hovrätten inte pröva i vad mån så har varit fallet.

Det kan emellertid tilläggas att vid tillämpningen av likhetsprincipen och generalklausulen har det i praxis ansetts att en bostadsrättsförening har ett stort mått av handlingsfrihet om hur den egna fastigheten ska förvaltas, men att det inte gäller uteslutning av medlemmar eller rent ekonomiska frågor. En bostadsrättsförenings eller dess företrädares agerande, som i något avseende varit till nackdel för en medlem, ska inte anses strida mot likhetsprincipen enbart på den grunden att rätten vid en allsidig bedömning av samtliga omständigheter skulle ha kommit till ett annat resultat (se NJA 2009 s. 550).

Aviseringarna under januari – mars 2019 innebär alltså inte att någon överträdelse av likhetsprincipen eller generalklausulen kan läggas styrelsen eller Urban Werner till last.

Föreningens ändamål

Lennart Uller har anfört att aviseringarna från Sofie Werner och Urban Werner stått i strid med föreningens ändamål enligt 1 kap. 1 § bostadsrättslagen och 1 § stadgarna. Ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter med bostadsrätt åt dem. Hovrätten anser inte att Sofie Werner eller Urban Werner agerat i strid med detta ändamål genom de meddelanden som Lennart Uller åberopat.

Styrelsebeslutet den 26 mars 2019

Behörighetsöverskridande genom beslut om väsentlig förändring

Av 9 kap. 15 och 16 §§ bostadsrättslagen och 36 § i föreningens stadgar följer att styrelsen inte får riva eller bygga om föreningens fasta egendom utan bemyndigande från föreningsstämman.

En central fråga i målet är om styrelsen på sitt möte den 26 mars 2019 fattat ett beslut av sådan innebörd, trots att föreningsstämman inte hade gett något bemyndigande. I protokollet från styrelsemötet har antecknats att det i besiktningsprotokollet förordades att takterrassen skulle avlägsnas från byggnaden. Det har vidare noterats att

"Styrelsens medlemmar finner det lämpligt att följa rekommendationer i besiktningsprotokollet".

Hovrätten noterar att formuleringen i protokollet ger intryck av att styrelsens ställningstagande avser hela takterrassen, dvs. både Växthusdelen och den altan som uppförts med bygglov. Anteckningen i protokollet ger emellertid inte stöd för att det fattats ett styrelsebeslut om rivning. Det ligger närmare till hands att uppfatta protokollet så att styrelsen tagit ställning för att föreslå att föreningsstämman fattar ett sådant beslut. Att lägga fram förslag i frågor där föreningsstämman har exklusiv behörighet omfattas av styrelsens behörighet.

Något behörighetsöverskridande vid styrelsesammanträdet den 26 mars 2019 har alltså inte visats.

Inskränkning i den fria överlåtelserätten

Lennart Uller har anfört att styrelsens ställningstagande – i likhet med de meddelanden som föregick detta – har inverkat så menligt på överlåtelseprocessen att det inneburit en inskränkning i den fria överlåtelserätten i strid med 6 § i föreningens stadgar och 9 kap. 23 § andra stycket bostadsrättslagen.

Hovrätten kan konstatera att Lennart Uller redan hade överlåtit bostadsrätten till Mattias Miksche när styrelsen höll sitt sammanträde. Styrelsens ställningstagande kan därför under inga förhållanden betraktas som en inskränkning i den fria överlåtelserätten.

Otillbörligt gynnande

Även beträffande styrelsebeslutet har Lennart Uller i sin rättsliga argumentation hänfört sig till 9 kap. 12 § bostadsrättslagen och 7 kap. 42 § lagen om ekonomiska föreningar.

I denna del gör hovrätten motsvarande överväganden som redovisats ovan beträffande aviseringarna; ett gynnande av föreningen omfattas inte av lagrummen medan ett gynnande av specifika medlemmar inte omfattas av Lennart Ullers talan. Styrelsens beslut

den 26 mars 2019 ska alltså inte anses innefatta något behörighetsöverskridande i strid med vare sig likhetsprincipen eller generalklausulen.

Föreningens ändamål

Lennart Uller har anfört att även styrelsebeslutet stått i strid med föreningens ändamål enligt 1 kap. 1 § bostadsrättslagen och 1 § stadgarna. Som framgått ovan är ändamålet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter med bostadsrätt åt dem. Hovrätten anser inte att styrelsebeslutet är oförenligt med detta ändamål.

Vårdplikt

Lennart Uller har anfört att styrelsens ställningstagande inte är förenligt med den vårdplikt som åligger styrelsen enligt 7 kap. 4 § bostadsrättslagen.

Av bestämmelsen – jämförd med 2 § andra stycket i samma kapitel – följer en särskild reglering av föreningens skadeståndsansvar vid hinder och men i nyttjanderätten genom en bostadsrättsförenings vållande. Regleringen torde dock inte helt utesluta en talan även mot styrelseledamöter i den mån dessa fattat beslut som i något avseende försämrar fastighetens skick. Enligt hovrättens mening måste en förutsättning för skadeståndsansvar på denna grund vara att beslutet också har verkställts. Under alla förhållanden kan styrelsen ställningstagande i en fråga där beslutanderätten tillkommer föreningsstämman inte utgöra ett brott mot vårdplikten.

Brevet till Lennart Uller den 28 mars 2019

Behörighetsöverskridande

Två dagar efter styrelsemötet skickade föreningens ombud ett brev till Lennart Uller med en redogörelse för styrelsens ställningstagande beträffande Växthusdelen. Lennart Uller har gjort gällande att även innehållet i detta brev utgör ett överskridande av de gränser för styrelsens behörighet som regleras genom 9 kap. 15 och 16 §§ bostadsrättslagen och 36 § i föreningens stadgar. Som framgått i det föregående innebär regleringen att styrelsen inte får riva eller bygga om föreningens fasta egendom utan bemyndigande från föreningsstämman.

I brevet den 28 mars 2019 skrev ombudet bl.a. följande. "Styrelsen har beslutat att Anläggningen ska avlägsnas. I den mån avlägsnande inte sker frivilligt kommer Föreningen kalla till en extra stämma och fatta beslut om ett avlägsnande enligt bostadsrättslagen (BRL) 9 kap. 16 § 2 p. I den mån bostadsrättshavaren motsätter sig beslutet kommer Föreningen ansöka om godkännande av beslutet hos hyresnämnden."

Till skillnad från anteckningarna i protokollet vid styrelsemötet framgår här på ett tydligare sätt att styrelsen avsåg att verka för antingen ett frivilligt avlägsnande av i vart fall Växthusdelen – eventuellt hela takanläggningen – eller ett beslut på föreningsstämman om ett avlägsnande. Det redogörs också för en avsikt att vid behov ansöka om hyresnämndens godkännande av föreningsstämmans beslut. Med andra ord innehåller brevet den 28 mars 2019 dels slutsatser av styrelsens ställningstagande två dagar tidigare, dels ett förslag om frivilligt avlägsnande av Växthusdelen, dels en förklaring av beslutsgången om en frivillig överenskommelse inte kan träffas.

När det gäller uppgiften om att styrelsen skulle lägga fram ett förslag till föreningsstämman gör hovrätten samma bedömning beträffande upplysningen i brevet som i fråga om själva styrelsebeslutet. Även när det gäller styrelsens avsikt att ansöka om hyresnämndens godkännande av stämmobeslutet bedömer hovrätten att den beslutsgång som anges i brevet inte innefattar något styrelsens beslut i en fråga där föreningsstämman ensam är behörig.

Lennart Uller har argumenterat för att även förslaget om ett frivilligt avlägsnande skulle innebära ett behörighetsöverskridande från styrelsens sida, varvid han har anfört att det av 9 kap. 15 och 16 §§ bostadsrättslagen följer att styrelsen inte får föreslå eller godkänna att en medlem genomför en väsentlig förändring av föreningens byggnad. Hovrätten konstaterar att en styrelse som regel inte får ingå en överenskommelse med en medlem om avlägsnande av en värdefull anläggning från föreningens fasta egendom utan bemyndigande från föreningsstämman. I detta fall har det emellertid inte träffats någon överenskommelse. Styrelsens förslag om ett frivilligt avlägsnande utgör därför inte något behörighetsöverskridande.

Hovrättens slutsats är alltså att brevet inte kan tolkas så att styrelsen överskridit den behörighet som anges i lag och föreningens stadgar.

Övriga påstådda överträdelser

När det gäller påståenden om inskränkning i den fria överlåtelserätten, otillbörligt gynnande, eftersatt vårdplikt och agerande i strid med föreningens ändamål gör hovrätten samma bedömning beträffande brevet den 28 mars 2019 som i fråga om själva styrelsebeslutet.

Lennart Uller har alltså inte heller på denna punkt visat att styrelsen eller Urban Werner genom sitt agerande har överträtt lag eller stadgar.

Slutsats i fråga om skadeståndsskyldighet

Hovrätten bedömer att utredningen i och för sig ger visst stöd för att styrelsen och Urban Werner agerat mindre omdömesgillt under det händelseförlopp som är aktuellt i målet. Styrelsen och Urban Werner förefaller ha dragit förhastade slutsatser av det förhållandet att Växthusdelen, som hade uppförts mer än 20 år tidigare, saknade bygglov. Den samlade byggnadstekniska utredningen ger inte heller bilden av att en rivning av Växthusdelen skulle ha varit påkallad.

För frågan om skadeståndsskyldighet saknar det emellertid betydelse om styrelsen eller Urban Werner agerat oaktsamt, ifall det inte förekommit någon överträdelse av lag eller stadgar. Hovrätten har funnit att Lennart Uller inte har visat någon sådan överträdelse. Därmed kommer hovrätten, i likhet med tingsrätten, till slutsatsen att skadeståndstalan ska ogillas. Tingsrättens domslut i saken ska därför fastställas.

Rättegångskostnader

Tingsrätten

Eftersom Lennart Ullers käromål ogillas, är utgångspunkten att han ska betala ersättning för motparternas rättegångskostnader i tingsrätten.

Lennart Ullers talan i hovrätten inbegriper emellertid ett yrkande om att motparternas anspråk på ersättning för rättegångskostnader i tingsrätten under alla förhållanden ska lämnas utan bifall. Till grund för detta har han anfört att föreningen har stått för kostnaden.

Motparterna har vitsordat att föreningen betalade rättegångskostnaden i underinstansen men har anfört att om de tillerkänns ersättning, uppkommer en skuld till föreningen med motsvarande belopp.

Vid bestämmande av ersättning för rättegångskostnad enligt 18 kap. 1 och 8 §§ rättegångsbalken gäller som en allmän utgångspunkt att det är den verkliga kostnaden som ska ersättas (se bl.a. Gärde m.fl. Nya rättegångsbalken, 1949, s. 212 och NJA 2009 s. 441).

I den rättsvetenskapliga litteraturen har förts en diskussion om en rättegångskostnad som burits av tredje man är ersättningsgill enligt de berörda reglerna i rättegångsbalken (se Bellander, Rättegångskostnader – om kostnadsbördan i dispositiva tvistemål, 2017, Version 1, JUNO, s. 265 f. och Westberg, Civilrättsskipning I, 3 uppl., s. 113). Frågan har inte besvarats i praxis. I en analys som utgått från skiljeförfaranden har det framförts argument för att det vid tredjemansfinansiering bör åligga vinnande part i en process att bevisa att vederbörande är skyldig att ersätta sin finansiär för pengarna som tillskjutits processen (se Mühlenbock, Tvisteinvestering – särskilt om vissa kostnadsfrågor, i JP 2016 s. 113 f., särskilt s. 133).

Av utredningen i förevarande mål framgår att motparternas ombud vid tingsrätten fakturerade föreningen som betalade fordrat belopp. I föreningens årsredovisning har det erlagda beloppet tagits upp som en kostnad.

Motparterna har uppgett att det vid framgång i processen skulle uppkomma en skuld till föreningen motsvarande det belopp som slutligt döms ut avseende rättegångskostnaden i tingsrätten. Lennart Ullers påståenden om att föreningen bär den slutliga kostnaden har emellertid inte bemötts med någon närmare beskrivning av vad som avtalats

mellan, å ena sidan, föreningen och, å andra sidan, motparterna. Någon bevisning för fordringsförhållandet har inte heller lagts fram från deras sida.

Under dessa förhållanden anser hovrätten att motparterna inte har visat att de haft någon verklig rättegångskostnad i tingsrätten. Med ändring av tingsrättens beslut i denna del ska Lennart Uller därför befrias från ersättningsskyldighet.

Hovrätten

Lennart Uller vinner alltså framgång med sitt ändringsyrkande avseende rättegångskostnader men är i övrigt tappande part i hovrätten. Rättegången i hovrätten har naturligtvis dominerats av huvudsaken, dvs. skadeståndstalan, men frågan om rättegångskostnaderna i tingsrätten har inte varit försumbar. Även denna fråga ska därför beaktas vid fördelningen av rättegångskostnaderna här (se NJA 1973 s. 623). Mot denna bakgrund bedömer hovrätten att motparterna är berättigade till ersättning med 90 procent av den kostnad som kan anses skälig.

Motparterna har yrkat ersättning med 1 360 437 kr inklusive mervärdesskatt, vilket motsvarar 1 088 350 kr exklusive mervärdesskatt. De har uttryckligen uppgett att anspråket inte omfattar merkostnader till följd av ombudsbyte eller det arbete som det tidigare ombudet lagt ner på målet. Trots detta går det inte att vid bestämmande av skäligt arvode helt bortse från den komplikation som bytet inneburit för processen.

Skriftväxlingen i hovrätten har varit omfattande och en rad preliminärfrågor har uppkommit. Det har krävts processledning och även en muntlig förberedelse för att reda ut respektive parts position i olika frågor.

Hovrätten ställde processledande frågor till det tidigare ombudet och fick vissa förtydliganden som sedan har tagits tillbaka av de nya ombuden. Exempelvis uppgav det tidigare ombudet att det inte förelåg något fordringsförhållande mellan föreningen och hennes huvudmän avseende finansieringen av processen. Detta påstående, som var centralt för prövningen av ändringsyrkandet avseende rättegångskostnader, återtogs av de nya ombuden vid den muntliga förberedelsen.

I ett mycket sent skede inför den planerade huvudförhandlingen i februari inkom det dåvarande ombudet med en ny version av ett tidigare ingivet skriftligt bevis, vilket motiverades med att Urban Werner sparat ett dokument på sin dator på ett sådant sätt att det inte blev fullständigt. Detta var en bidragande orsak – men inte den enda – till att huvudförhandlingen fick ställas in och sättas ut vid ett senare tillfälle. Det merarbete som förfarandet inneburit för Lennart Ullers ombud är en aspekt som till viss del får vägas in vid bedömningen av motparternas ersättningsanspråk.

Det är emellertid ombuden på båda sidor som bidragit till att målet blivit mer komplicerat och skriftväxlingen mer omfattande än vad som framstår som motiverat. Merarbetet till följd av de nu berörda processhandlingarna kan därför endast i mindre mån påverka skälighetsbedömningen.

Enligt hovrättens mening är kärnfrågorna i målet i grund och botten inte särskilt komplexa. Med hänsyn härtill och till tvisteföremålets storlek bedömer hovrätten att 750 000 kr exklusive mervärdesskatt utgör skäligt arvode. En ersättningsskyldighet om 90 procent av detta belopp innebär 675 000 kr. Efter påslag för mervärdesskatt ska Lennart Uller alltså ersätta motparterna med 843 750 kr. Av detta belopp ska vardera motparten tillerkännas en femtedel.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2022-07-15

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per Carlson, hovrättsråden Ulrika Ihrfelt, referent, och Carin Häckter samt tf. hovrättsassessorn Johan Selgeryd.

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 2

DOM
2020-12-18
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 11118-19

PARTER

Kärande
Lennart Uller, 19440207-0496
Vegagatan 6 A Lgh 1201
113 29 Stockholm

Ombud: Advokat Peter Landström
Advokatbyrån Wallin & Partners AB
Blasieholmsgatan 3
111 48 Stockholm

Svarande
1. Clara Bolin, 19860314-1402
Vegagatan 6 Lgh 1301
113 29 Stockholm

2. Olenka Eriksson Lahovary, 19460822-0689
Vegagatan 6 Lgh 1101
113 29 Stockholm

3. Elise Junehag, 19720203-0149
Vegagatan 6 Lgh 1302
113 29 Stockholm

4. Sofie Werner, 19690805-6945
Vegagatan 6 Lgh 1202
113 29 Stockholm

5. Urban Werner, 19650219-6774
Vegagatan 6 Lgh 1202
113 29 Stockholm

Ombud för 1–5: Fastighetsjurist Lotta Stylander
Fastighetsägarna Service Stockholm
Box 12871
112 98 Stockholm

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 652 10

Telefax

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning2@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.

2. Lennart Uller ska ersätta var och en av Clara Bolin, Olenka Eriksson Lahovary, Elise Junehag, Sofie Werner och Urban Werner med 118 194 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av det sammanlagda beloppet avser 466 695 kr ombudsarvode.

BAKGRUND

År 1975 förvärvade Lennart Uller fastigheten Adlern Mindre nr 26 på Vegagatan 6 i Stockholm. Fastigheten inrymmer ett bostadshus om 13 lägenheter. År 1981 flyttade Lennart Uller in i lägenheten nr 1303 (Lägenheten). År 1989–1990 uppförde han en altan med bygglov på ca 22 kvm på taket som ingår i Lägenheten.

År 1995 byggde Lennart Uller till altanen med ca 33 kvm (Växthusdelen). Växthusdelen är ställd och förankrad i fastighetens murverk ovanför takplåten och infäst i takstolar. Växthusdelen byggdes utan bygglov, ett s.k. svartbygge. Eftersom Stadsbyggnadskontoret aldrig förelagt om rivning (eller annan åtgärd) är Växthusdelen numera att betrakta som ett s.k. gråbygge. Ett rivnings- eller rättelseföreläggande kan därför inte bli aktuellt enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900). Altanen inklusive Växthusdelen ingår ostridigt i den numera upplåtna bostadsrätten till Lägenheten.

Fastighetsutvecklaren Restate fick under år 2017 i uppdrag av Lennart Uller att undersöka möjligheten att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Restate bildade Bostadsrättsföreningen Galileo (Föreningen) den 10 april 2017. I interimsstyrelsen ingick Mikael Celvin, som är närstående till Lennart Uller, och Lizelotte Åkerberg, som arbetade för Restate, samt advokaten Björn Hellman.

Vid ett möte den 20 april 2017 presenterades ett förslag till en ekonomisk plan enligt vilken Föreningen skulle få förvärva fastigheten för 60 000 000 kr. Insatsen för Lägenheten var 8 742 000 kr.

Innan överlåtelsen av fastigheten upplyste Lennart Uller ledamöterna i interimsstyrelsen om att Växthusdelen uppförts utan bygglov. Frågan utreddes av interimsstyrelsen genom Björn Hellmans försorg, som även författade en promemoria i frågan. I promemorian behandlade Björn Hellman problematiken med avsaknaden av bygglov.

Inom ramen för ombildningen och som en del av förvärvet och den ekonomiska planen gjordes en teknisk statusbesiktning av Hillar Truuberg vid Projektledarhuset. Altanen bedömdes vara i fullgott skick, med en anmärkning om att ett skyddsräcke var för lågt relaterat till 2017 års krav, vilket Lennart Uller åtgärdade. Av besiktningsutlåtandet framgår inte att altanen är uppförd utan bygglov och att konstruktionsritningar, lastberäkningar och protokoll från kontrollansvarig saknas.

Föreningen beslutade vid föreningsstämma den 1 juni 2017 att förvärva fastigheten i enlighet med de villkor som presenterades i ovan nämnda ekonomiska plan.

Den 13 september 2017 valdes en styrelse som endast bestod av medlemmar som var boende i huset. De nya styrelseledamöterna var Sofie Werner, Elise Junehag och Olenka Eriksson Lahovary med Lennart Uller som suppleant. Vid ordinarie föreningsstämma i december 2017 valdes även Clara Bolin in, varefter styrelsen bestod av fyra ordinarie styrelseledamöter (Styrelsen).

Vid Styrelsens konstituerade möte fick Styrelsen diverse dokumentation, så som lånehandlingar, utlåtande från teknisk besiktning, ekonomisk plan, försäkringsbrev, leverantörsavtal, köpeavtal avseende fastigheten och upplåtelseavtal från Lizelotte Åkerberg samt översiktlig information om fastigheten.

I september 2018 beslutade sig Lennart Uller för att sälja Lägenheten. I slutet av december 2018 visades Lägenheten för Mattias Miksche som informerats om att Växthusdelen var ett s.k. gråbygge.

Lennart Uller och Mattias Miksche förde diskussioner om att Mattias Miksche skulle förvärva Lägenheten. Mattias Miksche skulle kontakta Styrelsen för att höra hur den ställde sig till att Växthusdelen saknade bygglov.

Den 5 januari 2019 kontaktade Mattias Miksche Sofie Werner och uppgav att han var intresserad av att förvärva Lägenheten. Han berättade att han fått information av mäklaren om att Växthusdelen uppförts utan bygglov samt att han tagit del av Björn Hellmans promemoria. Sofie Werner uppgav att hon inte hade någon kännedom om vare sig Växthusdelen eller promemorian. Sofie Werner besvarade alltså inte Mattias Miksches frågor den 5 januari 2019.

Urban Werner (Sofie Werners man, tillika medlem i Föreningen) kontaktade Lennart Uller via telefon och berättade att Styrelsen fått kännedom om att bygglov saknades för Växthusdelen samt att den av Mattias Miksche påpekade underhållsfrågan måste utredas. De kom överens om ett möte i frågan den 15 januari 2019.

Lennart Uller, Sofie Werner och Urban Werner träffades den 15 januari 2019. Vid mötet krävde Sofie Werner och Urban Werner att en utredning av Växthusdelens byggnadstekniska status skulle göras. Parterna skulle var för sig genomföra utredningar som de skulle presentera för varandra. Vid mötet sa i vart fall Urban Werner att Växthusdelen kan komma att rivas. Eftersom Växthusdelen ingår i Lägenheten är Föreningen gentemot innehavaren av Lägenheten ansvarig för Växthusdelens underhåll och bevarande. Urban Werner blev formellt sett utsedd av Styrelsen att utreda Växthusdelen.

Den 8 mars 2019 överlämnade Lennart Uller sina utredningar tillsammans med ett förslag till altantillägg och underlag för detta. Föreningens tekniske kontrollant Tord Wikenstål överlämnade sitt utlåtande avseende de byggnadstekniska utredningarna den 11 mars 2019 till Föreningens besiktningsman Anders Silver. Anders Silver meddelade samma dag att han endast ville göra en ”kompletterande syn” av infästningar och genomföringar avseende underhåll och täthet mot plåttaket.

Den 13 mars 2019 skickade Urban Werner ett sms till Mattias Miksche där han meddelade att det pågick en teknisk utredning av Växthusdelen som beräknades vara

klar om en till två veckor. Han meddelade även att Föreningen därefter skulle ta ställning till hur Växthusdelen skulle hanteras.

Samma dag skickade Urban Werner och Sofie Werner ett mejl till Lennart Uller. Av mejlet framgår att Styrelsen inte vill ta ställning till Lennart Ullers förslag om altantillägg och att detta endast är ett av flera möjliga resultat av den utredning och diskussion som påkallats.

Den 15 mars 2019 frågade Mattias Miksche via sms Urban Werner om det kunde handla om att riva altanen, varpå Urban Werner svarade "Jag håller allt öppet, men hoppas på en lösning som alla blir nöjda med inom några veckor".

Den 21 mars 2019 ingick Lennart Uller och Mattias Miksche ett överlåtelseavtal med en köpeskilling om 11 000 000 kr. Samma dag träffade Lennart Uller och Mattias Miksche även ett tilläggsavtal, som en del av överlåtelseavtalet. Av punkten 1 i tilläggsavtalet framgår att förvärvaren av Lägenheten åtagit sig att till Lennart Uller erlägga 2 000 000 kr för det fall Föreningens styrelse meddelar beslut om att inte riva Växthusdelen.

Styrelsen sammanträffade vid möte den 26 mars 2019, vilket protokollfördes. I ett brev till Lennart Uller den 28 mars 2019, vilket Mattias Miksche erhöll en kopia av, delgav Lotta Stylander Lennart Uller Föreningens hållning i ärendet. Av brevet framgår bl.a. att "[s]tyrelsen har beslutat att Anläggningen [Växthusdelen] ska avlägsnas. I den mån avlägsnandet inte sker frivilligt kommer Föreningen kalla till en extra stämma och fatta beslut om avlägsnande enligt bostadsrättslagen (BRL) 9 kap. 16 § 2 p.".

Under händelseförloppet som startade den 5 januari 2019 i och med Mattias Miksches telefonsamtal till Sofie Werner uppdrog Lennart Uller åt två sakkunniga, Andreas Karlsson på Finnvedens Bygg och Konsult AB och Helena Bjenne på Byggtekniska Byrån, att utreda Växthusdelens byggnadstekniska status, såväl plattformen som själva växthuset. Styrelsen anlitade å sin sida besiktningsmannen Anders Silver för en

utredning om Växthusdelens byggnadstekniska status. Denne anlitade konsulten Dan Jungersand från CSK Projekt, avseende besiktning av underliggande plåttak, och Tord Vikenstål, från SWK, avseende konstruktionsberäkningar. Styrelsen översände de av Lennart Uller framtagna utredningarna till Anders Silver för dennes granskning samt som underlag till den besiktning han skulle utföra.

Lennart Uller har vid tingsrätten ansökt om stämning mot Clara Bolin, Sofie Werner, Elise Junehag, Olenka Eriksson Lahovary och Urban Werner (Svarandena). Han har bl.a. gjort gällande att Svarandena agerat vårdslöst inför försäljningen av Lägenheten och att han därigenom orsakats en skada.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Lennart Uller

Lennart Uller har yrkat att Svarandena solidariskt till Lennart Uller ska betala 2 000 000 kr jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) från den 25 september 2019 till dess betalning sker.

Svarandena

Käromålet har bestritts. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Sättet att beräkna ränta har dock vitsordats. Eventuellt skadestånd ska jämkas till 0 kr eftersom Lennart Uller har varit medvållande till skadan.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Lennart Uller

Styrelsen har inför försäljningen av Lägenheten under januari till mars 2019, gentemot Lennart Uller och Mattias Miksche aviserat att Växthusdelen kan komma att rivas/avlägsnas och att ett beslut härom och dess realiserande legat inom ramen för styrelsens behörighet och/eller kontroll. I slutet av mars 2019 har Styrelsen dessutom beslutat att Växthusdelen ska avlägsnas, vilket har meddelats Lennart Uller och Mattias Miksche. Styrelsen har i vart fall, i samband med meddelandet, begärt att Lennart Uller frivilligt ska avlägsna Växthusdelen. Styrelsen har samtyckt till och därigenom medverkat till aviserandet av ovan nämnda hot. Samtliga ledamöter har vidare fattat respektive samtyckt till ovan nämnda beslut och begäran.

Styrelsens agerande enligt ovan har utgjort en oaktsam överträdelse av bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) och Föreningens stadgar. Styrelsens agerande enligt ovan är att bedöma som oaktsamt, bl.a. med hänsyn till följande.

a) att Styrelsens aviserande om Växthusdelens möjliga rivande/avlägsnande och beslutet därom saknat saklig och rättslig grund, vilket Styrelsen bort inse;
b) att Styrelsen under lång tid innan Lennart Ullers försäljning av Lägenheten känt till Växthusdelens existens;
c) att Styrelsen under lång tid innan Lennart Ullers försäljning av Lägenheten haft skyldighet och möjlighet att informera sig om Växthusdelens byggtekniska och bygglovsrättsliga förhållanden och egenskaper;
d) att Styrelsen aldrig innan aviserandet om Växthusdelens avlägsnande och beslutet därom ifrågasatt Växthusdelens byggtekniska eller bygglovsrättsliga förhållanden och egenskaper;
e) att Styrelsen aldrig innan aviserandet om Växthusdelens avlägsnande och beslutet därom ifrågasatt Växthusdelens fortsatta bestånd;

f) att Styrelsen fått en robust utredning avseende Växthusdelens byggtekniska och bygglovsrättsliga förhållanden och egenskaper som vederlagt Styrelseledamöternas aviserade inställning till densamma;

g) att Styrelsen måste ha insett att dess agerande skulle kunna rendera Lennart Uller ekonomisk skada;

h) att Styrelsens agerande ägt rum trots att Lennart Uller sökt och presenterat ett välavvägt förslag på lösning på den uppkomna situationen;

i) att syftet bakom Styrelsens hot om Växthusdelens avlägsnande varit att försöka förhindra eller i vart fall försvåra Lennart Ullers försäljning av Lägenheten för att därigenom förbättra sin förhandlingsposition gentemot Lennart Uller avseende krav på (i) ytterligare insats för Lägenheten, vilket Styrelseledamöterna och Urban Werner menade borde utgå, (ii) ett avgiftstillägg avseende Växthusdelen och/eller (iii) efterkompensation för det fastighetsöverlåtelseavtal Föreningen tidigare ingått med Lennart Uller; och

j) att syftet bakom det beslut och begäran om Växthusdelens avlägsnande som därefter fattades och meddelades var att försöka få Mattias Miksche att inte fullgöra lägenhetsköpet för att därigenom åstadkomma ovan nämnda fördelar i förhandlingsavseende.

Styrelseledamöternas agerande enligt ovan har orsakat Lennart Uller en skada om 2 000 000 kr.

Lennart Uller har i första hand gjort gällande att nämnda skada uppkommit i samband med det aviserade hotet genom att marknadsvärdet på Lägenheten reducerats med nämnda belopp. I vart fall har skadan uppkommit vid överlåtelsen av Lägenheten då Lennart Uller till följd av hotet fått 2 000 000 kr mindre för Lägenheten än vad han annars skulle ha fått.

Om tingsrätten skulle finna att det inte förekommit något skadeståndsgrundande hot från Styrelsens sida, eller om tingsrätten skulle finna att det inte uppkommit en skada till följd av detta, har Lennart Uller gjort gällande att skadan i vart fall uppstått när

Styrelsen fattade beslut och/eller framställde begäran om att avlägsna Växthusdelen. Genom nämnda åtgärder har Styrelsen eliminerat Lennart Ullers möjlighet att få ytterligare 2 000 000 kr för Lägenheten från Mattias Miksche.

Urban Werner har medverkat till ovannämnda överträdelser genom att aktivt bistå Styrelsen i deras agerande i förhållande till Lennart Uller och Mattias Miksche vid försäljningen av Lägenheten. Dennes medverkan har varit grovt oaktsam, bl.a. med hänsyn till de omständigheter som nämnts ovan, och då Urban Werner haft en styrande roll i agerandet gentemot Lennart Uller och Mattias Miksche. Mot bakgrund av detta är Styrelsen och Urban Werner solidariskt betalningsansvariga gentemot Lennart Uller för den skada som han har orsakats.

Rätt till yrkad ränta följer av lag.

Lennart Uller har bestritt att han varit medvållande till den skada han drabbats av.

Svarandena

Den påstådda skadan

Lennart Uller har inte utvecklat sitt påstående om att han hade kunnat få ytterligare 2 000 000 kr för bostadsrätten, vilka förutsättningar som i så fall skulle ha varit uppfyllda och vad det är som gör att Svarandena svarar för att dessa förutsättningar inte är uppfyllda. Utifrån det så kallade tilläggsavtalet, som var okänt för Svarandena, följer att Styrelsen förväntades "godkänna" Växthusdelen för att förutsättningarna skulle vara uppfyllda. Lennart Uller har dock inte utvecklat vad som avses med detta.

I och med Lennart Ullers och Mattias Miksches överenskommelse om Mattias Miksches förvärv av Lägenheten fastställdes köpeskillingen till 11 000 000 kr. Även om Lägenheten skulle ha ett högre värde än detta har Lennart Uller i och med överenskommelsen eliminerat alla möjligheter att få ut mer än detta belopp, eftersom

avtalet om tilläggsköpeskilling är ogiltigt. Det av Lennart Uller åberopade beslutet, som kommunicerades med Lennart Uller och Mattias Miksche den 28 mars 2019 har alltså inte orsakat skadan.

Styrelseledamöterna kan inte hållas personligt ansvariga

Styrelsen har vidare bestritt personligt ansvar för styrelseledamöterna för den påstådda skadan. De åberopade skadegrundande handlingarna har företagits av Styrelsen för Föreningens räkning. De påstådda överträdelserna av lag och stadgar som åberopas som grund för personligt ansvar saknar adekvat orsakssamband med den påstådda skadan, eftersom agerandet har skett för Föreningens räkning och med dess godkännande. Ändamålet med lagen om ekonomiska föreningar är vidare att personligt ansvar ska kunna göras gällande om ansvar inte kan göras gällande mot Föreningen.

Påstådd vårdslöshet

I första hand har Svarandenas agerande varit befogat. Styrelsen har en vårdplikt för Föreningen och ett ansvar att agera för att undvika skada för Föreningen, samt för att undvika risk för personskador enligt fastighetsägares ansvar enligt lag. För Urban Werners del handlade det om att han fått i uppdrag av Styrelsen att hantera och försöka lösa problemen med Växthusdelen.

I andra hand har Svarandena under alla förhållanden agerat så förnuftigt de kunnat under rådande omständigheter. Svarandena saknade kännedom om att Växthusdelen var uppförd utan bygglov. När dessa omständigheter framkom var det kort om tid till överlåtelsen. Dessutom hade Föreningen inte hunnit slutföra sin utredning i enlighet med vad parterna tidigare kommit överens om när Styrelsen fick kännedom om överlåtelsen. Det framstod därigenom som att Föreningen återigen hade blivit förd bakom ljuset, i och med att Lennart Uller – och även Mattias Miksche – avvek ifrån vad de tidigare uppgett om att de tekniska och juridiska förhållandena beträffande Växthusdelen skulle utredas innan överlåtelsen.

Lennart Uller har varit medvållande till påstådd skada

Lennart Uller har under alla omständigheter varit medvållande till den skada han påstått att han lidit. Han har inte ansökt om bygglov och hade kunnat agera annorlunda både vid överlåtelsen av fastigheten och vid överlåtelsen av Lägenheten. Han hade kunnat se till så att informationen gick ut till förvärvarna av bostadsrätterna, istället för att bara stanna inom interimsstyrelsen. Han hade också kunnat kontakta Styrelsen innan försäljningen av Lägenheten och förhandlat fram ett avtal mellan Föreningen om ansvars- och underhållsfrågor. Slutligen hade han kunnat utnyttja det tillfälle som bjöds för att hitta en lösning i och med handlingsplanen. Det förefaller inte rimligt att det skulle vara Svarandena och inte Lennart Uller själv som ska bära det ekonomiska ansvaret för att det inte gick som Lennart Uller hade tänkt sig.

UTVECKLING AV TALAN

Lennart Uller

Om Svarandenas agerande och dess rättsliga konsekvenser

Lennart Ullers skadeståndstalan omfattar två faktiska ageranden från Styrelsens och Urban Werners sida; ett aviserat hot och ett beslut. Samtliga styrelseledamöter har samtyckt till och därigenom medverkat till aviserandet av hotet. Samtliga styrelseledamöter har fattat respektive meddelat beslutet. Urban Werner har medverkat till såväl aviserandet av hotet som beslutsfattandet och dess meddelande.

Styrelsens agerande har utgjort ett intrång i Lennart Ullers rätt att fritt överlåta Lägenheten utan inblandning från Styrelsen. Nämnda hot respektive beslut har aviserats respektive fattats/meddelats i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och Föreningens stadgar.

Det hot som framförts och det beslut som fattats och meddelats – och som i rättsligt avseende inneburit överträdelser av ovan nämnda lagar respektive stadgar – innebär att Styrelsen har agerat oaktsamt. Detta har orsakat Lennart Uller en skada om 2 000 000 kr. Det föreligger alltså ett orsakssamband mellan skadan och det hot respektive beslut som framförts respektive meddelats av Styrelsen.

Vårdslösheten

Under våren 2019 har Styrelsen och Urban Werner vid flera tillfällen agerat vårdslöst, bl.a. genom följande händelser.

a) Vid mötet den 15 januari 2019 när Sofie Werner meddelade att Växthusdelen kan komma att rivas. Vid det tillfället informerade också Sofie Werner Lennart Uller om att frågan skulle behandlas och prövas av Styrelsen. Hon sa också att Styrelsens uppfattning var att Lennart Uller inte hade erlagt någon insats för Växthusdelen och takterrassen. Hon informerade vidare om att en byggnadsteknisk utredning behövde göras av Växthusdelen och att denna skulle bekostas av Lennart Uller. Hon sa även att Urban Werner hade Styrelsens mandat att vara projektledare och företräda Styrelsen avseende Växthusdelen. Vid mötet sa även Urban Werner att Växthusdelen i värsta fall kunde bli föremål för avlägsnande från Föreningens sida. Före mötet hade också Urban Werner tagit del av Björn Hellmans promemoria. Björn Hellman hade även informerat Urban Werner om att han hade svårt att se att ett åtgärdsföreläggande enligt plan- och bygglagen eller ett ingripande med stöd av miljöbalken kunde bli aktuellt.

b) Den 13 mars 2019 när Urban Werner skickade ett sms till Mattias Miksche där han meddelade att det pågick en teknisk utredning av Växthusdelen som beräknades vara klar om en till två veckor och att Föreningen därefter skulle ta ställning till hur Växthusdelen skulle hanteras samt diskutera det med Lennart Uller.

c) Den 13 mars 2019 när Urban Werner skickade ett mejl till Lennart Uller som för Lennart Uller aktualiserade Sofie Werners rivningshot den 15 januari 2019. Mot bakgrund av Urban Werners mejl kände Lennart Uller att han var tvungen att meddela Mattias Miksche om rivningshotet. I och med detta kom rivningshotet in i Lennart Ullers försäljningsprocess. Mattias Miksche förklarade då att om Växthusdelen fick vara kvar var han villig att betala 13 000 000 kr för Lägenheten. Om inte, var han endast villig att betala 11 000 000 kr.

d) Den 15 mars 2019 när Mattias Miksche skickade ett sms till Urban Werner och frågade om den tekniska utredningen kunde leda till rivning av Växthusdelen. Urban Werner svarade att han håller allt öppet. Mattias Miksche uppfattade meddelandet som att det kunde bli aktuellt med rivning. Han meddelade därför Lennart Uller att han endast var beredd att betala 11 000 000 kr för Lägenheten.

e) Den 21 mars 2019 när Lennart Uller överlämnade Mattias Miksches ansökan om medlemskap i Föreningen till Sofie Werner. Då meddelade Sofie Werner att hon aldrig trodde att Mattias Miksche skulle våga köpa Lägenheten. Hon sa också att ansökan om medlemskap skulle avgöras i samband med att Styrelsen fattade beslut avseende Växthusdelen. Hon sa även att det kunde innefatta beslut om att Växthusdelen skulle rivas. Lennart Uller förklarade att ett sådant beslut skulle beröra ett värde om i vart fall 2 000 000 kr.

f) Den 28 mars 2019 skickade Styrelsen ett brev till Lennart Uller. Av brevet framgår att Styrelsen beslutat att Växthusdelen ska avlägsnas, vilket fattats vid styrelsemöte den 26 mars 2019. Vid tidpunkten för styrelsemötet fanns inget klart besiktningsprotokoll från Anders Silver. Först två dagar därefter, den 28 mars 2019, fick Styrelsen del av besiktningsprotokollet. Innan dess fanns endast Lennart Ullers utredningar. Ingen av dessa rekommenderar att Växthusdelen rivs. Samma dag som Styrelsen fick del av Anders Silvers besiktningsprotokoll meddelade de ovanstående beslut. Inte heller det besiktningsprotokollet rekommenderar att Växthusdelen avlägsnas.

Urban Werner har, i egenskap av medlem i Föreningen, medverkat till ovannämnda överträdelser av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och Föreningens stadgar. Han har därigenom orsakat den föranledda skadan genom att aktivt bistå styrelseledamöterna i deras agerande mot Lennart Uller och Mattias Miksche under försäljningsprocessen av Lägenheten. Urban Werners medverkan har varit grovt oaktsam, bl.a. med hänsyn till de omständigheter som nämns i punkterna ovan och då Urban Werner haft en styrande roll i agerandet gentemot Lennart Uller och Mattias Miksche. Urban Werner är därigenom också ersättningsskyldig gentemot Lennart Uller.

Styrelsens kännedom om Växthusdelen

Lennart Uller gav interimsstyrelsen och Föreningen all relevant information gällande fastighetens byggnadstekniska och juridiska status. Lennart Uller upplyste bl.a. om att Växthusdelen var ett s.k. gråbygge. Inga nya omständigheter gällande byggnaden har framkommit sedan Föreningens förvärv år 2017. Den nya Styrelsen verkade ha mycket god insikt om fastigheten. I vart fall fick inte interimsstyrelsen eller Lennart Uller några förfrågningar om information eller assistans från Styrelsen. Styrelsen måste ha känt till att Växthusdelen saknade bygglov. Styrelsen och Föreningen är bundna av de beslut och åtgärder som tidigare styrelse fattat/vidtagit i samband med Föreningens förvärv av fastigheten samt upplåtelsen av Lennart Ullers lägenhet. I samband med förvärvet godtog också Föreningen fastighetens skick och frånsade sig rätten att göra anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Styrelsens informationsplikt

Av Anders Silvers tekniska utredning går det inte att dra slutsatsen att Växthusdelen kan komma att behöva rivas. Det fanns alltså ingen anledning för Styrelsen och Urban Werner att informera Mattias Miksche om att Växthusdelen eventuellt skulle komma att rivas.

Därtill kommer att ingen av de utredningar som Lennart Uller presenterade under mars 2019 förespråkar att Växthusdelen rivs. I samband med att Lennart Uller överlämnade utredningarna, översände han också en promemoria, i vilken han dels redogör för omständigheterna kring Växthusdelen, dels presenterar ett förslag på lösning på situationen som uppstått, ett s.k. "altantillägg". Förslaget var föranlett av det hot om Växthusdelens avlägsnande som framförts, och syftet med förslaget var att eliminera hotet.

Lennart Ullers uppfattning är att Svarandena har agerat som de gjort eftersom de anser att han har betalat för låg insats för Lägenheten.

Det påstådda läckageproblemet i Lägenheten

De två läckage som Svarandena har gjort gällande, är inte kopplade till Växthusdelen utan till den ursprungliga altanen som angränsar till Växthusdelen och som uppförts med bygglov under 1989/1990. Ingen av de experter som granskat den ursprungliga terrassen och Växthusdelen har påtalat brister i dessa som kan förklara läckagen.

Skadan

Skadan uppgår till 2 000 000 kr. Beloppet motsvarar vad Mattias Miksche hade betalat för Lägenheten om Växthusdelen fått vara kvar, vilket framgår av parternas tilläggsavtal. Det utannonserade priset för Lägenheten var 13 500 000 kr i december 2018. Lägenheten värderades också på nytt i februari 2020. Av värderingen framgår att Lägenheten är värd 11 000 000 kr om Växthusdelen skulle rivas.

Skadan har i första hand uppkommit i samband med det aviserade hotet om rivning. Marknadsvärdet på Lägenheten har till följd av hotet reducerats med 2 000 000 kr. I vart fall har skadan uppkommit vid överlåtelsen av Lägenheten genom vilken Lennart Uller, till följd av hotet om rivning, fått 2 000 000 kr mindre för Lägenheten än vad han annars skulle ha fått. Det framgår bl.a. av tilläggsavtalet som träffades mellan

honom och Mattias Miksche. Tilläggsavtalet utgjorde en direkt konsekvens av det hot om Växthusdelens avlägsnande som framförts.

Om tingsrätten skulle finna att det inte förekommit något skadeståndsgrundande hot från Styrelsens sida, eller att det inte uppkommit en därtill kopplad skada, har skadan i vart fall uppstått genom det beslut och/eller begäran om att avlägsna Växthusdelen som meddelats Lennart Uller den 28 mars 2019. Styrelsen har därigenom eliminerat Lennart Ullers möjlighet att få ytterligare 2 000 000 kr från Mattias Miksche för Lägenheten baserat på parternas avtal.

Det påstådda medvållandet

Det vållande som förekommit ligger exklusivt på Svarandena. Lennart Uller har gjort vad han kunnat – och mer därtill – för att upplösa hotet om rivning. När det försöket fallerat har Lennart Uller försökt begränsa sin skada. Efter brevet den 28 mars 2019 försökte han få Styrelsen att ändra sitt tidigare beslut. Han kontaktade bl.a. ett ombud för att se om situationen med Växthusdelen kunde lösas. Styrelsen vidhöll dock sitt beslut. Detta ledde till att han så småningom lämnade in stämningsansökan i aktuellt mål. Försäljningen av Lägenheten har skett i enlighet med Lennart Ullers rätt att utan påverkan från Styrelsens sida överlåta densamma.

Svarandena

Påstådd vårdslöshet

Styrelsen var före den 5 januari 2019 inte medveten om att Växthusdelen saknade bygglov. Det var först när Mattias Miksche kontaktade Styrelsen och frågade om Växthusdelen som det kom till Styrelsens kännedom. Mattias Miksche uttryckte oro över att det inte fanns någon överenskommelse mellan Föreningen och Lennart Uller om underhållsansvar avseende Växthusdelen.

Mot bakgrund av den nya informationen ämnade Styrelsen och Urban Werner att under våren 2019 hitta en långsiktig lösning avseende juridiska och byggtekniska risker med Växthusdelen. Styrelsen och Urban Werner agerade utifrån bästa förmåga genom att anlita en teknisk expert och ta fram en handlingsplan tillsammans med Lennart Uller. Handlingsplanen var Styrelsens sätt att försöka tillgodose Mattias Miksches önskemål om att reda ut de frågetecken som fanns beträffande Växthusdelen innan ett eventuellt förvärv samt för att undvika risk för tvist med framtida bostadsrättshavare. Styrelsens beslut att utreda Växthusdelen baserades även på Föreningens fastighetsägaransvar. Det är en anläggning på hög höjd med risk för personskador och skador på fastigheten. Dessutom var Styrelsen orolig över att underhållet av fastigheten hade eftersatts. Styrelsen har genomgående agerat på uppdrag av Föreningen i samtliga frågor hänförliga till Växthusdelen. Styrelsens tekniska expert Anders Silvers utredning ger stöd för Styrelsens agerande eftersom han i sitt yttrande har gjort ett antal oroande anmärkningar avseende Växthusdelen.

Eftersom Urban Werner har byggteknisk kompetens gav Styrelsen honom mandat att utreda Växthusdelen. Varken Styrelsen eller Urban Werner har agerat utanför sin behörighet.

Vid mötet som hölls den 15 januari 2019 bestämde parterna att de på varsitt håll skulle utreda och analysera Växthusdelen. Urban Werner avslutade mötet med att betona för Lennart Uller att de skulle agera lojalt mot varandra och att de efter utredningen av Växthusdelen skulle försöka nå en överenskommelse. Urban Werner nämnde vid mötet att rivning kunde aktualiseras. Sofie Werner har vid mötet inte sagt att Växthusdelen skulle kunna komma att rivas. Det var i princip bara Urban Werner och Lennart Uller som var aktiva vid mötet.

Efter mötet skickade Urban Werner ett mejl till Lennart Uller där han bekräftade vad som hade sagts vid mötet, bl.a. att parterna skulle ta fram en handlingsplan. Han gav också Lennart Uller möjlighet att lämna synpunkter på mötesanteckningarna.

När Lennart Uller lämnade sina utredningar den 8 mars 2019 kunde Styrelsen ännu inte ta ställning till Växthusdelen eftersom de inte hade fått in besiktningsutlåtande från Anders Silver.

Innehållet i det som kommunicerats mellan parterna den 13–15 mars 2019 är ostridigt. Urban Werner har betonat att något beslut avseende Växthusdelen inte kan fattas innan Anders Silvers besiktningsutlåtande inkommit. Ingenting av det Urban Werner har sagt under den aktuella perioden är vårdslöst eller utanför hans mandat.

Den 21 mars 2019 inkom Lennart Uller plötsligt med ett överlåtelseavtal och Mattias Mickes ansökan om medlemskap i Föreningen till Sofie Werner. Att Sofie Werner den 21 mars 2019 sa "vi trodde aldrig att han skulle våga köpa" berodde på att Mattias Miksche vid kontakt med Styrelsen kommunicerat att han inte ville köpa in sig i en bostadsrättsförening med konflikter och uttryckt en oro över vem som bar ansvaret för Växthusdelen. Uttalandet ska inte uppfattas som en vilja att sabotera för Lennart Uller, varför uttalandet inte bekräftar påstådd vårdslöshet.

Den 24 mars 2019 inkom preliminärt besiktningsprotokoll från Anders Silver. Av protokollet framgår bl.a. att när underhållsarbete av taket ska genomföras måste terrassen demonteras. Av protokollet framgår vidare att Anders Silver rekommenderar Föreningen att inte överta Växthusdelen. På grund av detta bedömde Styrelsen att Växthusdelen behövde rivas. Detta var också anledningen till att Styrelsen den 28 mars 2019 skickade brevet till Lennart Uller.

Inte heller brevet den 28 mars 2019 visar att Styrelsen har agerat vårdslöst. Innehållet i brevet grundar sig på Anders Silvers utredning av Växthusdelen. Styrelsens sammanlagda bedömning var vid den tidpunkten att Växthusdelen innebar en stor teknisk och juridisk risk för Föreningen. Av brevet framgår endast att Styrelsen har fattat beslut om att för föreningsstämman lägga fram förslag om att avlägsna Växthusdelen. Av brevet framgår alltså att Styrelsen är medveten om att beslut om att avlägsna Växthusdelen måste fattas av föreningsstämman. Brevet innebär inte en

överträdelse av de regelverk som finns. Samtidigt sålde Lennart Uller en av sina lägenheter till Mikael Celvin så att Föreningen inte skulle kunna driva igenom ett sådant beslut vid stämman.

Sammanfattningsvis har inte Svarandena agerat vårdslöst under den aktuella perioden. Styrelsen är än idag av uppfattningen att Växthusdelen måste avlägsnas.

Styrelsens kännedom om Växthusdelen

Den nya styrelsen hade inte fått information om att Växthusdelen var uppförd utan bygglov och därmed utan erforderliga kontrollåtgärder. Det är mot bakgrund av detta som Styrelsen har agerat på det aktuella sättet.

Styrelsens informationsplikt

Det var Mattias Miksche som kontaktade Styrelsen. När en spekulant kontaktar en styrelse har styrelsen att lämna saklig och korrekt information om bostadsrätten. Det var alltså inte vårdslöst att lämna information om situationen avseende Växthusdelen till Mattias Miksche under processens gång.

Läckageproblem i Lägenheten

Vattenskador har nyligen konstaterats i bjälklag och innertak i Lägenheten med anledning av takläckage. Skadorna har upptäckts i samband med att Mattias Miksche har utfört renoveringsarbeten i Lägenheten. I samband med reparationsarbetena har delar av Växthusdelens träddäck avlägsnats och Mattias Miksche har låtit göra en fuktutredning. Av den framgår att läckage har uppstått vid otätheter i plåtanslutningar och infästningar samt andra hål i plåtbeklädnaden, delvis under trädäcket, och att vattenskadorna har uppstått i anledning av de risker som Anders Silver påpekade med Växthusdelen. Som Svarandena tidigare har gjort gällande är de tekniska problemen inte begränsade till kostnaden för att underhålla altanen, utan problemen handlar i

första hand om svårigheterna att inspektera och underhålla yttertaket i anledning av hur terrassen har konstruerats. Frågan är nära förknippad med omständigheterna kring Växthusdelens uppförande, där normala kontrollåtgärder underläts. Anledningen till att Växthusdelen uppfördes utan bygglov var sannolikt att det inte hade gått att få bygglov för konstruktionen.

Utredning om i vilken mån bristerna kan åtgärdas pågår. Frågan om i vilken mån ombyggnation av Växthusdelen och bygglovsansökan ska ske är i nuläget öppen. Utredningen bekräftar att Svarandena hade fog för sina farhågor gällande Växthusdelens konstruktion och att deras agerande omfattades av deras vårdplikt. Deras agerande har under alla omständigheter inte inneburit att de agerat vårdslöst.

Skadan

Lennart Uller har inte utvecklat sitt påstående om att han hade kunnat få ytterligare 2 000 000 kr för bostadsrätten, vilka förutsättningar som i så fall skulle ha varit uppfyllda och vad det är som gör att Svarandena svarar för att dessa förutsättningar inte är uppfyllda. Tilläggsavtalet som Lennart Uller och Mattias Miksche ingick var inget som Styrelsen hade kännedom om. Avtalet är ogiltigt enligt bostadsrättslagen. Det får antas att den köpeskilling om 11 000 000 kr som Lennart Uller erhöll efter att bostadsrätten varit ute till försäljning under nästan ett halvår visar att detta var marknadspriset för Lägenheten, givet de aktuella förutsättningarna. Vad gäller tilläggsavtalet som Lennart Uller har hänvisat till visar inte heller detta att Mattias Miksche var beredd att betala ytterligare 2 000 000 kr för bostadsrätten. Lennart Uller har själv orsakat det lägre priset genom att ha uppfört ett s.k. svartbygge på taket.

Det påstådda medvållandet

Lennart Uller har själv orsakat den påstådda skadan genom att uppföra Växthusdelen utan bygglov, ett problem som den nya Styrelsen fick hantera i ett sent skede av Lennart Ullers försäljningsprocess. Av Lennart Ullers egen korrespondens med

företrädare i Föreningen framgår att han var medveten om att de nya styrelse-ledamöterna var okunniga om bristerna. När Lennart Uller insåg att Mattias Miksches frågetecken kring det s.k. svartbygget försvårade försäljningen av Lägenheten hade han kunnat agera annorlunda. Om Lennart Uller hade fullföljt handlingsplanen som han och Föreningen kom överens om hade han haft ett större handlingsutrymme, men genom överenskommelsen med Mattias Miksche blev han bunden av avtalet. Eventuell skada uppstod alltså redan den 21 mars 2019 i och med Lennart Ullers – eventuellt något förhastade – överenskommelse med Mattias Miksche.

UTREDNINGEN

Lennart Uller har åberopat förhör med sig själv under sanningsförsäkran och vittnesförhör med Mikael Celvin, Mattias Miksche, mäklaren Henrik Dahlbäck och Andreas Karlsson.

Svarandena har åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med Urban Werner och Sofie Werner samt vittnesförhör med Mattias Miksche, Hillar Truuberg, Anders Silver och byggnadsingenjören Mark Ambervill.

Parterna har presenterat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Utgångspunkter för tingsrättens bedömning

Enligt 9 kap. 15 och 16 §§ bostadsrättslagen ska beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Det framgår vidare att ett sådant beslut blir giltigt om bostadsrättshavaren har samtyckt till beslutet eller, om samtycke saknas, om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Av 36 § i Föreningens stadgar framgår att Styrelsen inte utan

föreningsstämmans bemyndigande får avhända, riva eller bygga om Föreningens fasta egendom. Enligt 6 § i stadgarna gäller fri överlåtelserätt för Föreningens medlemmar.

Av 10 kap. 1 § bostadsrättslagen och 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar följer att om en styrelseledamot i en bostadsrättsförening tillfogar en medlem eller någon annan skada genom att uppsåtligen eller av oaktsamhet bryta mot bestämmelse i bostadsrättslagen eller bostadsrättsförenings stadgar, ska styrelseledamoten ersätta skadan. Av 21 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar framgår att en medlem ska ersätta den skada som han eller hon uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakar föreningen, en medlem eller någon annan genom att medverka till en överträdelse av lagen eller stadgarna. Om flera personer ska ersätta samma skada, ansvarar de solidariskt för skadeståndet enligt 21 kap. 5 § samma lag.

Lennart Ullers talan bygger på ett påstående om att Styrelsen har agerat vårdslöst genom att i strid med ovanstående bestämmelser först ha aviserat att Växthusdelen skulle kunna komma att avlägsnas och därefter fattat beslut om avlägsnande. Styrelsen har enligt honom gått utanför sin behörighet eftersom ett sådant beslut ska fattas vid en föreningsstämma. Enligt Lennart Uller har Styrelsen också brutit mot bl.a. hans rätt att fritt få överlåta Lägenheten utan Styrelsens inblandning. Han har vidare gjort gällande att Urban Werner medverkat till ovan nämnda aviseringar och beslut genom grov vårdslöshet. Det är Lennart Uller som har bevisbördan för dessa påståenden.

Tingsrätten kommer först att ta ställning till om Svarandena har agerat vårdslöst respektive grovt vårdslöst. Först om denna fråga besvaras jakande blir det aktuellt att pröva om övriga förutsättningar för skadestånd är uppfyllda.

Har Svarandena agerat vårdslöst genom de aviseringar om avlägsnande av Växthusdelen som skedde under januari till och med mars 2019?

Lennart Uller har påstått att Svarandena under januari till och med mars 2019 aviserat att Växthusdelen skulle kunna komma att rivas eller avlägsnas. Han har i förhör

uppgett bl.a. följande. I början av januari 2019 blev han uppringd av Urban Werner. Urban Werner berättade att Mattias Miksche informerat Sofie Werner om att det fanns ett s.k. gråbygge på taket. Han antog att Styrelsen redan hade kännedom om detta. Han utgick ifrån att Styrelsen hade fått allt material, inklusive Björn Hellmans promemoria, av Lizelotte Åkerberg i samband med att den tillträdde. Mot bakgrund av ovanstående hade han, Urban Werner och Sofie Werner ett möte den 15 januari 2019. Vid mötet diskuterades historiken kring Växthusdelen och vilken utredning som behövde göras beträffande anläggningen. Vid mötet klargjorde Sofie Werner att Växthusdelen kanske skulle komma att rivas. Han uppfattade att hon agerade i egenskap av ordförande för Styrelsen. Mot slutet av mötet sa även Urban Werner att det kunde bli fråga om rivning av Växthusdelen. Han uppfattade det som ett "allvarligt hot" mot hans lägenhetsförsäljning.

Sofie Werner och Urban Werner har i denna del berättat att de fick kännedom om det s.k. gråbygget först i samband med Mattias Miksches telefonsamtal den 5 januari 2019. Sofie Werner har berättat att hon aldrig tidigare informerats om att Växthusdelen saknade bygglov. Hon har vidare berättat att Styrelsen har en långtgående vårdplikt avseende Föreningens fastighet, varför hon kände sig orolig över den nya informationen. Urban Werner har berättat att han framförallt tänkte på säkerhetsfrågor när han fick klart för sig att Växthusdelen saknade bygglov. Sofie Werner och Urban Werner har berättat att det var anledningen till mötet med Lennart Uller den 15 januari 2019. De har vidare berättat att de tillsammans med Lennart Uller kom överens om att ta fram en handlingsplan och att de på varsitt håll skulle utreda Växthusdelen. Urban Werner har i förhör bekräftat att han vid mötet sa att det kunde bli aktuellt med rivning beroende på vad utredningen visade.

Tingsrätten konstaterar inledningsvis att Lennart Uller inte har visat att Svarandena kände till att Växthusdelen saknade bygglov före telefonsamtalet den 5 januari 2019. Ingen av de ingivna handlingarna ger tydligt stöd för att så har varit fallet. Det framgår exempelvis inte att Björn Hellmans promemoria lämnades över till Styrelsen i samband med att den tillträdde. Lennart Uller har inte heller med säkerhet kunnat

bekräfta detta i sitt förhör. Därtill kommer att Mattias Miksche har berättat att han fick intrycket av att Sofie Werner och Urban Werner inte kände till avsaknaden av bygglov förrän han kontaktade Sofie Werner. Enligt tingsrätten finns det inte heller något som tyder på att Svarandena borde ha skaffat sig den informationen.

Vad gäller mötet som hölls den 15 januari 2019, anser tingsrätten att Lennart Uller endast har visat att Växthusdelen skulle utredas och att Urban Werner vid något tillfälle sagt att rivning kunde bli aktuellt beroende på vad utredningen visade. Enligt tingsrätten har Lennart Uller inte visat att Svarandena agerat vårdslöst vid mötet den 15 januari 2019.

Lennart Uller har vidare berättat att han efter mötet hade omfattande kontakt med Sofie Werner och Urban Werner. Han har berättat bl.a. följande. Han kontaktade Sofie Werner och Urban Werner och föreslog att försäkringsbolag skulle kopplas in och att en extra föreningsstämma skulle hållas där Växthusdelen skulle avhandlas. Sofie Werner och Urban Werner ville dock hålla sig till handlingsplanen. I mars 2019 lämnade han sina utredningar till Styrelsen. Han försökte hela tiden hitta lösningar avseende Växthusdelen men Styrelsen och Urban Werner ville hålla sig till handlingsplanen och invänta sin egen utredning. Eftersom han inte lyckades undanröja rivningshotet från Styrelsen sålde han Lägenheten till Mattias Miksche, men till ett lägre pris. Han tror att Styrelsen har agerat som den gjort för att medlemmarna anser att han har betalat för låg insats för Lägenheten. Styrelsen har dock inte haft rätt att fatta beslut om avlägsnande av Växthusdelen. Det är något som ska göras vid en föreningsstämma.

Lennart Uller har presenterat ett flertal utredningar, mejl och sms till stöd för att Svarandena har agerat vårdslöst. Enligt tingsrätten ger meddelanden som skickades mellan Urban Werner, Sofie Werner och Lennart Uller under januari till mars 2019 inte stöd för att Svarandena har agerat vårdslöst. Meddelandena visar endast att Svarandena under den aktuella perioden höll på att utreda Växthusdelen och att de inte kunde ge något besked om vad som skulle hända med anläggningen. Detta har också

bekräftats av Urban Werner och Sofie Werner i deras förhör. De har bl.a. berättat att Styrelsen under denna period inväntade Anders Silvers besiktningsutlåtande.

Det är ostridigt att Lennart Uller den 8 mars 2019 lämnade sina utredningar till Styrelsen. Av utredningarna framgår bl.a. att Växthusdelen är en välbyggd konstruktion och att den bedöms vara i gott skick. Ingen av utredningarna rekommenderar att Växthusdelen rivs. Detta stämmer också överens med vad Andreas Karlsson har berättat i sitt förhör. Han har berättat att han kontrollerade Växthusdelen och att han inte noterade några konstruktionsbrister. Tingsrätten noterar att Svarandena vid den aktuella tidpunkten fortfarande utredde Växthusdelen. Det framgår bl.a. av det mejl som skickades från Urban Werner till Lennart Uller den 11 mars 2019. Av mejlet framgår att Anders Silver vill göra en kompletterande syn innan utlåtande kan lämnas. Detta stämmer också överens med vad Urban Werner och Anders Silver har berättat i sina förhör.

Av de efterföljande meddelandena som skickades mellan Urban Werner, Sofie Werner, Mattias Miksche och Lennart Uller framgår inte heller att Svarandena agerat vårdslöst. Av exempelvis mejl från Urban Werner till Lennart Uller och Sofie Werner den 13 mars 2019 framgår att Lennart Ullers förslag på "altantillägg" är en av flera möjliga utkomster av en kommande förhandling, men ingenting som Styrelsen vill eller kan ta ställning till i dagsläget. Av mejlet framgår vidare att när besiktningsmannen är färdig med sitt arbete får de ta ställning till helheten och att ställningstagandet kommer att framföras till Lennart Uller vid en förhandling. Av sms samma dag från Urban Werner till Mattias Miksche framgår att en teknisk utredning av Växthusdelen håller på att färdigställas. Det framgår vidare att denna beräknas vara klar om en till två veckor och att Föreningen därefter ska ta ställning till hur den ska gå vidare. Enligt tingsrätten talar inte något av meddelandena för att Svarandena har agerat vårdslöst. Meddelandena talar snarare för att Svarandena i det aktuella skedet avvaktade Anders Silvers utlåtande innan Styrelsen kunde bestämma hur de skulle gå vidare. Inte heller det sms som skickades den 15 mars 2019 från Urban Werner till Mattias Miksche ger stöd för att Svarandena har agerat vårdslöst. Av meddelandet framgår endast att Urban

Werner, på fråga från Mattias Miksche om det fanns risk för att Växthusdelen skulle rivas, svarade att Styrelsen håller allt öppet. Mattias Miksche har också i sitt förhör berättat att han upplevde att Svarandena hanterade problemet med avsaknaden av bygglov professionellt, både före och efter förvärvet av Lägenheten.

Tingsrätten bedömer inte heller att Svarandena agerat vårdslöst i samband med att Lennart Uller överlämnade Mattias Miksches ansökan om medlemskap i Föreningen till Sofie Werner den 21 mars 2019. Vid den tidpunkten hade Anders Silver ännu inte inkommit med besiktningsprotokoll till Styrelsen.

Urban Werner har berättat att Svarandena fick del av preliminärt besiktningsprotokoll från Anders Silver den 24 mars 2019. Sofie Werner har berättat att hon tror att hon såg utlåtandet första gången den 26 mars 2019 och att Styrelsen höll styrelsemöte samma dag. Av protokollet från styrelsemötet framgår att preliminärt besiktningsprotokoll har kommit Styrelsen tillhanda. Av styrelseprotokollet framgår vidare att besiktnings-protokollet förordar att takterrassen avlägsnas från byggnaden med anledning av att konstruktionen inte bedöms uppfylla byggnadstekniska krav samt förhindrar framtida underhåll av taket. Av det slutliga besiktningsprotokollet, daterat den 28 mars 2019, framgår att Föreningen rekommenderas att inte överta Växthusdelen. Av protokollet framgår vidare att det inte går att underhålla taket eller byta ut plåttaket utan att hela växthuset och terrassen demonteras. Detta har också bekräftats av Anders Silver vid huvudförhandlingen.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att Lennart Uller, varken utifrån en bedömning av de enskilda händelserna eller vid en samlad bedömning, har visat att Svarandena agerat vårdslöst under den aktuella perioden.

Har Svarandena agerat vårdslöst i samband med det brev som skickades till Lennart Uller och Mattias Miksche den 28 mars 2019?

Lennart Uller har påstått att Svarandena agerat vårdslöst genom att Styrelsen den 26 mars 2019 beslutat att Växthusdelen ska avlägsnas och därefter, den 28 mars 2019, meddelat honom och Mattias Miksche beslutet. Svarandena har däremot gjort gällande att Styrelsen först gav Lennart Uller en chans att frivilligt avlägsna anläggningen. Om han inte skulle göra det skulle avlägsnandet bli en fråga för Föreningen.

Inledningsvis konstaterar tingsrätten att det av protokollet från styrelsemötet den 26 mars 2019 framkommer att styrelsens medlemmar finner det lämpligt att följa rekommendationerna i Anders Silvers besiktningsprotokoll, dvs. att Växthusdelen avlägsnas från byggnaden. Enligt tingsrätten ger uttalandet i protokollet uttryck för att Styrelsen avser att driva frågan om Växthusdelens avlägsnande. Protokollet i sig kan inte anses innebära att Styrelsen har fattat beslut om avlägsnande.

I brevet från Föreningens ombud Lotta Stylander den 28 mars 2019 anges bl.a. följande: "Styrelsen har beslutat att Anläggningen ska avlägsnas. I den mån avlägsnande inte sker frivilligt kommer Föreningen att kalla till en extra stämma och fatta beslut om ett avlägsnande enligt bostadsrättslagen (BRL) 9 kap. 16 § 2 p. I den mån bostadsrättshavaren motsätter sig beslutet kommer Föreningen ansöka om godkännande av beslutet hos hyresnämnden".

Enligt tingsrätten kan den återgivna texten i brevet inte läsas på annat sätt än att Växthusdelen i första hand skulle avlägsnas frivilligt. Om ett avlägsnande inte skulle ske frivilligt, avsåg Styrelsen att begära att föreningsstämman skulle fatta beslut i frågan vid en extra stämma. Enligt tingsrätten visar detta att Styrelsen har varit medveten om att den inte varit behörig att fatta beslut om avlägsnande på egen hand.

Tingsrätten bedömer att Svarandena inte heller har kränkt Lennart Ullers fria överlåtelserätt. Enligt tingsrätten har Styrelsen fullgjort sin vårdplikt avseende

Föreningens fastighet och följt Anders Silvers rekommendation i besiktningsutlåtandet. Lennart Uller har inte heller visat att Svarandena agerat i syfte att åstadkomma ekonomiska fördelar för Föreningen. Detta är en uppgift som har lämnats av Lennart Uller. Uppgiften har inte bekräftats av de övriga förhörspersonerna eller av den skriftliga bevisningen.

På grund av det anförda anser tingsrätten att Lennart Uller inte har visat att Svarandena agerat vårdslöst, varken genom aviseringarna om rivning under våren 2019 eller genom uttalandena i styrelseprotokollet den 26 mars 2019 eller genom brevet den 28 mars 2019. Käromålet ska därför ogillas. Vad Lennart Uller har anfört i övrigt avseende påstådd vårdslöshet föranleder inte någon annan bedömning. Mot bakgrund av detta saknas skäl för tingsrätten att pröva om de övriga förutsättningarna för skadestånd är uppfyllda.

RÄTTEGÅNGSKOSTNADER

Lennart Uller är förlorande part och ska därmed ersätta motparternas rättegångskostnader. Eftersom samtliga svaranden är parter i målet ska ersättning utgå till var och en av dem. Vad Lennart Uller har anfört i denna del, om att Föreningen tagit upp juristkostnader för viss period i sin årsredovisning och betalat ut dessa, föranleder inte någon annan bedömning. Yrkade belopp är skäliga och ska därför utgå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se domsbilaga 1 (TR-02).
Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till tingsrätten senast den 8 januari 2021. Prövningstillstånd krävs.

Jonas Härkönen Håkan Larson Klara Lundh

SVERIGES DOMSTOLAR

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 anslutnings-överklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden 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.

Anvisningar för överklagande TR-02 - Dom i tvistemål • Producerat av Domstolsverket, 2018-11

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.

Anvisningar för överklagande TR-02 - Dom i tvistemål • Producerat av Domstolsverket, 2018-11

SVERIGES DOMSTOLAR
www.domstol.se

Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om

2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstadomstolen.se

Anvisning för överklagande HR, avgörande, med pt • Producerat av Domstolsverket • 07