



HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 1
Rotel 15

DOM
2024-04-25
Malmö

Mål nr
T 1170-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Malmö tingsrätts dom 2023-03-09 i mål T 6485-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Krister Engman, 19610629-1690
Varshult 120
286 91 Örskälljunga

Ombud: Advokat Alexander Gyllensten
Advokatfirman Proforma AB
Kyrkogatan 17
222 22 Lund

Motpart

Mona Wadefur, 19490815-2848
Bryggaregatan 8 B, Lgh 1102
633 43 Eskilstuna

SAKEN

Skadestånd

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten ändrar tingsrättens domslut på så sätt att hovrätten

- ogillar Mona Wadefurs talan i huvudsaken,
- befriar Krister Engman från skyldigheten att ersätta Mona Wadefur för rättegångskostnad vid tingsrätten, samt
- bestämmer det belopp som Mona Wadefur ska ersätta Krister Engman för rättegångskostnad vid tingsrätten till totalt 632 826 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 9 mars 2023 tills betalning sker. Av beloppet avser 506 261 kr ombudsarvode.

Vad hovrätten nu förordnat om ersättning för rättegångskostnad vid tingsrätten innebär inte ökat solidariskt betalningsansvar för Anna-Karin Ottosson (se p. 4 i tingsrättens domslut).

Mona Wadefur ska ersätta Krister Engman för rättegångskostnad i hovrätten med 190 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker. Av beloppet avser 152 000 kr ombudsarvode.

Dok.Id 483082

Postadress
Box 846
201 80 Malmö

Besöksadress
Hovrättstorget 1

Telefon
040-35 57 00
E-post: hovratten.skaneblekinge@dom.se
www.hovrattensskaneblekinge.domstol.se -
Se där om hovrättens
personuppgiftsbehandling

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN

Krister Engman har yrkat att hovrätten ogillar käromålet och befriar honom från skyldigheten att ersätta Mona Wadefur för rättegångskostnad vid tingsrätten och i stället förpliktar Mona Wadefur att fullt ut ersätta hans rättegångskostnad där.

Mona Wadefur har motsatt sig ändring.

Krister Engman har yrkat ersättning för rättegångskostnad i hovrätten.

Mona Wadefur har delgetts kallelse till huvudförhandling i målet, men uteblivit från förhandlingen utan att anmäla laga förfall. Hovrätten har med anledning av det förklarat hennes överklagande förfallet den 28 februari 2024. Någon ansökan om återupptagande har inte gjorts.

Krister Engman har framhållit att Mona Wadefurs grund nr 2 d) i tingsrättens dom (underlåtenhet att likvidera föreningen) inte åberopades i stämningsansökan och att den därför med hänsyn till reglerna om otillåten taleändring inte borde ha prövats av tingsrätten samt att detta är något som hovrätten självmant har att beakta. Hovrätten konstaterar att Mona Wadefur genom att framföra den aktuella grunden vid tingsrätten har åberopat en ny omständighet till stöd för samma yrkande. Detta utgör ingen ändring av talan (se 13 kap. 3 § tredje stycket rättegångsbalken). Den aktuella grunden ska därför tillåtas.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har i hovrätten åberopat samma omständigheter till stöd för sin talan som antecknats i tingsrättens dom.

Eftersom Mona Wadefur uteblivit från huvudförhandlingen i hovrätten har hovrätten lagt fram hennes talan i enlighet med 50 kap. 18 § rättegångsbalken.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Inledning

Hovrätten ställer sig bakom tingsrättens redogörelse för händelseförloppet och tvistens bakgrund (s. 3 och 4 i tingsrättens dom). Hovrätten konstaterar även att det är utrett att Mona Wadefur drabbats av en ekonomisk skada i form av en ren förmögenhetsskada. Frågan i målet gäller om det finns grund för att ålägga Krister Engman skyldighet att ersätta Mona Wadefur för denna skada.

Hovrätten kommer att pröva Mona Wadefurs grunder med utgångspunkt i hur de redovisats i tingsrättens dom.

Skadestånd på grund av brott

Upplåtelsen har skett i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (tingsrättens rubrik 1 a)
Mona Wadefur har gjort gällande att Krister Engman är skadeståndsskyldig på grund av brott eftersom bostadsrätten uppläts i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

I 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (i dess lydelse före den 1 januari 2023) föreskrivs att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket. Av bestämmelsen framgår vidare att Bolagsverket ska lämna tillstånd om en ekonomisk plan har registrerats och föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen och, i förekommande fall, upplåtelseavgift till bostadsrättshavarna. Av 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630) framgår att säkerheten ska täcka det sammanlagda beloppet av de insatser och upplåtelseavgifter som bostadsrättsföreningens ansökan om tillstånd gäller samt bestå av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet.

Syftet med den ekonomiska planen är att göra det möjligt för utomstående, såväl intygsgivare som presumtiva bostadsrättsköpare, att bedöma förutsättningarna för föreningens

ekonomiska verksamhet. Kostnaden för föreningens hus är inte sällan av central betydelse för denna bedömning. Ett krav på en slutlig beräkning av huskostnaden har därför införts i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen. (Se prop. 1971:12 s. 77 f.)

Hovrätten ansluter sig till tingsrättens bedömningar att den *slutliga* kostnaden för bostadsrättsföreningens hus inte har redovisats i någon registrerad ekonomisk plan eller på någon föreningsstämma, att föreningen inte har inhämtat tillstånd från Bolagsverket och att det därför inte var tillåtet för föreningen att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. Vidare är det ostridigt att Krister Engman var styrelseledamot i föreningen och att han företrädde föreningen vid upplåtelsen av den aktuella bostadsrätten till Mona Wadefur.

Bestämmelsen i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen är straffsanktionerad på så sätt att det i 10 kap. 3 § samma lag anges att den som uppsåtligen eller av oaktsamhet upplåter bostadsrätt i strid med 4 kap. 2 § döms till böter. Den som gör sig skyldig till sådant brott kan bli skyldig att ersätta ren förmögenhetsskada som denne vållar genom brottet (se 2 kap. 2 § skadeståndslagen).

Innan hovrätten behandlar frågan om Krister Engman har gjort sig skyldig till brott enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen finns skäl att närmare bedöma sambandet mellan Krister Engmans agerande och Mona Wadefurs skada. En grundläggande förutsättning för rätt till ersättning för skada, även vid skadeståndsskyldighet på grund av brott, är nämligen att det föreligger ett tillräckligt mått av orsakssamband, så kallad kausalitet, mellan handlandet och skadan. Det krävs därutöver att sambandet mellan handlandet och skadan bedöms relevant, vilket brukar betecknas som ett krav på att kausaliteten också måste vara adekvat. Kravet på adekvat kausalitet mellan en handling och en inträffad skada innebär att alltför oväntade och avlägsna skadeverkningar inte omfattas av någon skadeståndsskyldighet. (Se bl.a. NJA 1993 s. 41 I och II samt Hellner och Radetzki, Skadeståndsrätt [2023, JUNO] s. 185 ff.)

Som hovrätten konstaterat ovan har lägenheten upplåtits i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen, eftersom den ekonomiska planen inte innehöll en slutlig, utan endast en beräknad, kostnad för föreningens hus samtidigt som det inte fanns något tillstånd från Bolagsverket att ändå genomföra upplåtelsen. Av utredningen i målet framgår att den slutliga kostnaden för föreningens hus kom att uppgå till i huvudsak samma belopp som den beräknade kostnaden. Detta förhållande saknar, som tingsrätten angett, betydelse för bedömningen av om upplåtelsen skett i strid med den angivna bestämmelsen. Det kan likväl få betydelse för frågan om orsakssambandet mellan den otillåtna upplåtelsen och den efterföljande skadan.

Mona Wadefur frånträdde bostadsrätten genom uppsägning den 3 augusti 2012. Föreningen försattes i konkurs den 25 september 2012. Mona Wadefur fick 538 722 kr för bostadsrätten i konkursen. Det är skillnaden mellan vad hon betalade för bostadsrätten och vad hon sedan fick ut i konkursen som utgör grunden för hennes beräkning av skadan.

Konkursförvaltaren har i sin förvaltarberättelse angett att orsaken till att föreningen gick i konkurs främst var att föreningen inte lyckades sälja tillräckligt många bostadsrätter och att extern finansiering, som föreningen var beroende av, uteblev. Av utredningen framgår att svårigheten att sälja ytterligare bostadsrätter i huvudsak berodde på en kraftig nedgång på bostadsmarknaden från mitten av år 2010. Nedgången på bostadsmarknaden får även antas ha påverkat ett tänkt försäljningspris för Mona Wadefurs bostadsrätt i samband med konkursen, och därmed storleken på hennes skada. Mot denna bakgrund är det inte visat att Mona Wadefurs skada orsakats av andra omständigheter än att föreningen hamnade på obestånd och att detta berodde på en kraftig nedgång på bostadsmarknaden. Det har inte framkommit något i målet som tyder på att felaktigheter i förhållande till den beräknade kostnaden för föreningens hus, såsom denna upptagits i den ekonomiska planen, har medverkat till något av detta. Som konstaterats ovan uppgick dessutom den slutliga kostnaden för föreningens hus till i huvudsak samma belopp som den beräknade kostnaden.

Sammanfattningsvis har Mona Wadefur inte visat att det föreligger tillräckligt orsaksamband mellan uppkomsten av skadan och det förhållandet att den ekonomiska planen vid upplåtelsen endast innehöll en beräknad kostnad för föreningens hus. Någon skadeståndsskyldighet föreligger därför inte på denna grund.

Mona Wadefur har även gjort gällande att skadeståndsskyldighet föreligger eftersom föreningen, för att få lov att upplåta bostadsrätten utan angivande av en slutlig kostnad för huset, skulle ha ställt säkerhet hos Bolagsverket, vilket skulle ha garanterat henne ersättning för skadan.

Bestämmelsen om kravet på säkerhet i 4 kap. 2 § andra stycket bostadsrättslagen ger den som betalat en avgift för bostadsrätten en garanti att han eller hon får ut den ersättning som denne är berättigad till om han eller hon utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten. Skyddet har koncentrerats till det skede av föreningens verksamhet då riskerna för avgiftshöjningar framstår som störst, nämligen när föreningens hus uppförs eller byggs om. Betydelsen av bestämmelsen om säkerhet begränsas emellertid genom att föreningen i stället, som behandlats ovan, kan ange den slutliga huskostnaden i en ekonomisk plan eller besluta om saken på en föreningsstämma. Föreningens skyldighet att återbetala insatsen förutsätter, med något undantag för fall av ogiltiga upplåtelse, att bostadsrättshavaren utnyttjat sin rätt att frånträda bostadsrätten genom uppsägning.

Krister Engman har anfört att frånvaron av bankgaranti i det här fallet saknar betydelse, eftersom Mona Wadefur sade upp bostadsrätten mer än två år från det att hon tillträdde bostaden, att hon då inte åberopade att upplåtelsen skett i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen och att uppsägningen därför gjorts för sent.

Regler om uppsägning på grund av att upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen finns i 4 kap. 8 § andra stycket samma lag. Där framgår att uppsägning inte får ske sedan Bolagsverket lämnat tillstånd till upplåtelsen och inte heller sedan ett år har förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Ingen av dessa tidpunkter har inträffat. En uppsägning som avses i den angivna bestämmelsen har därför inte skett för sent. Av utredningen framgår emellertid

att Mona Wadefur sade upp bostadsrätten under återopande av att föreningen var likvidationspliktig, att godkänd slutbesiktning och slutbevis saknades, att en ny ekonomisk plan skulle ha upprättats och att bostadsrätten var behäftad med fel. Uppsägning på dessa grunder regleras i stället i 4 kap. 7 § första stycket och 8 § första stycket bostadsrättslagen. I båda fallen omfattas uppsägningen av ett krav på att den ska ha ägt rum inom två år från upplåtelsen. Mona Wadefur har först lång tid efter tidpunkten för uppsägningen angett att den även avsett förhållanden som omfattas av 4 kap. 2 § bostadsrättslagen. Några omständigheter som talar för att uppsägningen i efterhand ändå ska betraktas som en uppsägning enligt 4 kap. 8 § andra stycket bostadsrättslagen har emellertid inte framkommit. Uppsägningen kan därför inte anses ha skett i rätt tid.

Det förhållandet att föreningen, genom att ställa en bankgaranti, hade kunnat vidta åtgärder för att säkra bostadsrättsinnehavarens krav för den händelse att den slutliga kostnaden för föreningens hus skulle bli högre än den beräknade, ändrar under alla förhållanden inte bedömningen i fråga om orsakssambandet mellan bristen i den ekonomiska planen och uppkomsten av Mona Wadefurs skada.

Sammanfattningsvis har det inte visats att det finns förutsättningar för att ålägga Krister Engman skadeståndsansvar på den grunden att upplåtelsen skett i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen. Vid denna bedömning saknas skäl att gå vidare och pröva om Krister Engman gjort sig skyldig till brottslig handling enligt 10 kap. 3 § samma lag.

Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 1 eller 4 § bostadsrättslagen (tingsrättens rubriker 1 b och c)

Mona Wadefur har vidare gjort gällande att Krister Engman är skadeståndsskyldig på grund av brott i anledning av att han upplåtit bostadsrätten trots att den ekonomiska planen inte innehöll uppgifter som var av betydelse för att bedöma föreningens verksamhet och trots att det har förelegat en skyldighet att, på grund av ändrade förhållanden, upprätta en ny ekonomisk plan.

Enligt 3 kap. 1 § bostadsrättslagen får en bostadsrättsförening inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän föreningens styrelse upprättat en ekonomisk plan och planen registrerats av Bolagsverket. Planen ska, enligt samma paragraf, innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Vidare gäller enligt 3 kap. 4 § samma lag att om det, sedan den ekonomiska planen har upprättats, inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

De krav som uppställs i 3 kap. 1 och 4 §§ bostadsrättslagen är straffsanktionerade genom en bestämmelse i 10 kap. 3 § andra punkten samma lag. Enligt den bestämmelsen döms nämligen den till böter som uppsåtligen eller av oaktsamhet upplåter bostadsrätt i strid med nu nämnda bestämmelser.

Av utredningen framgår att föreningen den 1 november 2009 upprättade en ekonomisk plan, som den 10 mars 2010 intygades av intygsgivare som hade förordnande från Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket den 6 april 2010. Det har varken i fråga om i planen upptagna kostnader eller beträffande övriga av Mona Wadefur anförda förhållanden framkommit någon omständighet som visar att den ekonomiska planen skulle ha saknat upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Det är inte heller visat, genom de omständigheter Mona Wadefur har fört fram, att det under den ifrågavarande tiden inträffat något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och som inneburit att föreningen enligt 3 kap. 4 § bostadsrättslagen varit skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan. Det är under alla förhållanden inte visat att Krister Engman känt till eller borde ha känt till någon sådan omständighet.

Sammanfattningsvis föreligger ingen skadeståndsskyldighet på grund av brott mot 3 kap. 1 eller 4 §§ bostadsrättslagen.

Avsaknad av medlemsförteckning (tingsrättens rubrik 1 d)

Mona Wadefur har gjort gällande att någon medlemsförteckning inte påträffats i föreningens bokföring och att detta utgör ett brott som grundar en rätt till skadestånd enligt 2 kap. 2 § skadeståndslagen.

Enligt 9 kap. 8 § bostadsrättslagen ska styrelsen föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Medlemsförteckningen ska, enligt 9 kap. 9 § samma lag, ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Medlemsförteckningen ska vidare hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den.

Underlåtenhet att föra medlemsförteckning eller att hålla en sådan förteckning tillgänglig utgör ett brott om gärningen begås uppsåtligen eller av oaktsamhet och bestraffas med böter enligt 10 kap. 3 § femte punkten bostadsrättslagen.

Av konkursförvaltarens förvaltarberättelse framgår att medlemsförteckningen inte återfunnits. Den omständigheten kan emellertid inte ensam utgöra tillräcklig bevisning för att förteckningen saknats vid tidpunkten för upplåtelsen av Mona Wadefurs bostadsrätt. Några andra omständigheter som talar för att föreningen brutit mot bestämmelserna om medlemsförteckning har inte framkommit. Det är därmed inte visat att föreningen brutit mot nämnda bestämmelser och än mindre att Krister Engman till följd därav gjort sig skyldig till brott enligt 10 kap. 3 § femte punkten bostadsrättslagen. Något skadestånd ska följaktligen inte utgå på denna grund.

Skadestånd enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar

Upplåtelsen har skett i strid med bostadsrättslagen (tingsrättens rubriker 2 a–c och h)

Mona Wadefur har gjort gällande rätt till skadestånd även på civilrättslig grund och därvid åberopat de omständigheter som tingsrätten redovisat under rubrikerna 2 a–c och h.

Enligt 21 kap. 1 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska en styrelseledamot eller en verkställande direktör som uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen när han eller hon utför sitt uppdrag ersätta skadan. Detsamma gäller om skadan tillfogas en medlem eller någon annan genom en överträdelse av lagen om ekonomiska föreningar, tillämplig lag om årsredovisning eller stadgarna. Enligt 10 kap. 1 § bostadsrättslagen gäller bestämmelserna om skadestånd i 21 kap. lagen om ekonomiska föreningar också i fråga om bostadsrättsföreningar.

Det finns således i och för sig rättsliga förutsättningar att kräva ersättning för ren förmögenhetsskada även med hänvisning till nu nämnda bestämmelser och alltså inte på grund av brott. De omständigheter som Mona Wadefur har åberopat till stöd för sin talan i detta avseende är emellertid samma som hovrätten behandlat under avsnitten ovan. På de skäl som anförts där ska hennes talan ogillas även i nu aktuellt hänseende.

Underlåtenhet att likvidera föreningen (tingsrättens rubrik 2 d)

Mona Wadefur har gjort gällande att det förelegat en skyldighet för föreningen att gå i likvidation, bland annat på grund av att föreningen aldrig haft mer än två medlemmar och att föreningen varit på obestånd. Mona Wadefur har vidare hävdat att Krister Engman ådragit sig personligt betalningsansvar för hennes skada eftersom han i egenskap av styrelsemedlem agerat försumligt genom att inte följa sina åtaganden i fråga om att ansöka om likvidation.

Enligt 1 kap. 2 § bostadsrättslagen ska en bostadsrättsförening ha minst tre medlemmar. Genom 9 kap. 29 § samma lag och 17 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar framgår vidare att styrelsen genast för föreningsstämmans prövning ska lägga fram frågan om huruvida föreningen ska gå i likvidation, om det finns skäl att anta att föreningen under vissa förutsättningar är på obestånd eller om antalet medlemmar i föreningen under mer än en månad har varit mindre än tre.

Av det konstituerande stämmoprotokollet, daterat den 1 september 2009, framgår att föreningen hade minst tre medlemmar före upplåtelsen. Det har inte framkommit något

som tyder på att antalet medlemmar därefter minskat. Det är inte heller genom utredningen i målet visat att föreningens ekonomi varit sådan att det förelegat en skyldighet för styrelsen att lägga fram fråga om likvidation för föreningsstämman. Mona Wadefurs talan ska därför ogillas i denna del.

Avsaknad av slutbesiktning och slutbevis (tingsrättens rubrik 2 e)

Mona Wadefur har anfört att föreningen vid tillträdet till bostadsrätten inte tillhandahållit lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten varit fullt brukbar för det avsedda ändamålet då det saknats godkänd slutbesiktning och slutbevis.

Hovrätten har redan tidigare konstaterat att Mona Wadefurs skada uppkom till följd av att föreningen gick i konkurs, vilket främst orsakades av att föreningen inte lyckades sälja tillräckligt många bostadsrätter och att extern finansiering, som föreningen var beroende av, uteblev. Av utredningen framgår vidare att föreningens svårigheter att sälja ytterligare bostadsrätter i huvudsak kan tillskrivas en kraftig nedgång på bostadsmarknaden från mitten av år 2010.

Oberoende av hur det förhåller sig med behovet eller förekomsten av slutbesiktning och slutbevis har det inte framkommit något i målet som tyder på att förhållandena i detta avseende påverkat uppkomsten av Mona Wadefurs förmögenhetsskada. Det saknas därför tillräckligt orsakssamband mellan de påstådda förhållandena och skadan. Mona Wadefurs talan kan därför inte vinna bifall på nu angiven grund.

Avsaknad av årsredovisning (tingsrättens rubrik 2 f)

Mona Wadefur har bland annat anfört att föreningen aldrig upprättat någon årsredovisning och även i övrigt misskött ekonomin i föreningen grovt samt att Krister Engman är personligen ansvarig för den skada detta orsakat henne.

Det är inte visat att föreningen bedrev någon verksamhet före räkenskapsåret 2010 och att det därför funnits skyldighet för föreningen att upprätta årsredovisning för denna tid. Under alla förhållanden är det inte visat att Mona Wadefurs påståenden har tillräckligt

samband med den senare uppkomna skadan. Inte heller på denna grund kan således hennes talan vinna bifall.

Avsaknad av medlemsförteckning (tingsrättens rubrik 2 g)

Hovrätten har ovan konstaterat att det inte är visat att medlemsförteckning saknats vid tidpunkten för upplåtelsen av Mona Wadefurs bostadsrätt. Av utredningen har inte heller framkommit något som tyder på att det föreligger tillräckligt orsakssamband mellan den påstådda omständigheten och skadan. Något skadestånd ska därför inte utgå på denna grund.

Aktiebolagslagen (tingsrättens rubrik 2 i)

Mona Wadefur har gjort gällande att upplåtelsen av bostadsrätten var ogiltigt bland annat eftersom betalningen av föreningens hus stred mot aktiebolagslagen (2005:551), vilket Krister Engman hade kännedom om.

Det framgår inte av utredningen att av Mona Wadefur påstådda förhållanden skulle ha ett för skadeståndsansvar tillräckligt orsakssamband med den uppkomna skadan. Det är inte heller visat att Krister Engman haft kännedom om påstådda förhållanden. Mot denna bakgrund ska Mona Wadefurs talan på denna grund ogillas.

Kontraktsbrott, på grund av kontraktsförhållande alternativt kontraktsliknande förhållande (tingsrättens rubrik 2 j)

Mona Wadefur har anfört att föreningen har gjort sig skyldig till kontraktsbrott genom att i flera fall inte uppfylla sina skyldigheter enligt upplåtelseavtalet och att Krister Engman i egenskap av styrelseledamot därför är skadeståndsskyldig mot henne.

Det är inte genom utredningen visat att föreningen har brustit i de åtaganden som ålegat den enligt upplåtelseavtalet eller enligt annat kontraktsliknande förhållande på sådant sätt att skadeståndsansvar uppkommit. Under alla förhållanden har det inte visats att det föreligger tillräckligt orsakssamband mellan det påstådda kontraktsbrottet och skadan. Skadestånd ska därför inte utgå på denna grund.

Tredjemansskada, enligt rättsfallet Gamla vägen, NJA 2019 s. 94 (tingsrättens rubrik 2 k) samt allmänna skadeståndsrättsliga och kontraktsrättsliga principer (tingsrättens rubrik 2 l)

Mona Wadefur har gjort gällande att det föreligger en ersättningsgill tredjemansskada som orsakats av att Krister Engman av vårdslöshet upplåtit bostadsrätten i strid med lag. Hon har även gjort gällande att det föreligger en skadeståndsskyldighet för Krister Engman utifrån allmänna skadeståndsrättsliga och kontraktsrättsliga principer.

Som hovrätten konstaterat ovan utgör Mona Wadefurs skada en ren förmögenhetsskada. Vid sidan av fall där det föreligger ett kontraktsförhållande och fall där det särskilt föreskrivits ersätts ren förmögenhetsskada som huvudregel bara under förutsättning att skadan har vållats genom brott. Enligt rättspraxis från Högsta domstolen (se bland annat "Gamla vägen" NJA 2019 s. 94) kan ersättning för ren förmögenhetsskada emellertid därutöver utgå i framför allt två typsituationer. Den ena är när det föreligger en kvalificerad tillitssituation (se t.ex. "Kone" NJA 1987 s. 692 och "Fastigheten Pastorn" NJA 2001 s. 878, av vilka det framgår att ersättning kan utgå när någon med fog satt sin tillit till ett värderingsintyg). Den andra situationen avser fall där det har förekommit ett kvalificerat otillbörligt, om än inte brottsligt, handlande (se t.ex. "Max och Frasses" NJA 2005 s. 608).

Ingen av de typsituationer som nu redovisats ovan föreligger i det här fallet. Någon skadeståndsskyldighet kan därför inte bli aktuell på nu åberopade grunder.

33 och 36 §§ avtalslagen (tingsrättens rubrik 2 m)

Mona Wadefur har även gjort gällande att skadeståndsskyldighet föreligger med hänsyn till bestämmelserna i 33 och 36 §§ lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen).

Enligt 33 § avtalslagen får en rättshandling under vissa förutsättningar inte göras gällande om omständigheterna vid dess tillkomst är sådana, att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om dem åberopa rättshandlingen.

I 36 § avtalslagen stadgas att avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Rättsföljden av 33 § avtalslagen är att rättshandlingen inte får göras gällande, eller med andra ord att den är ogiltig. När det gäller 36 § avtalslagen är rättsföljden att avtalet, eller del därav, kan jämkas eller förklaras ogiltigt. Ingen av nu nämnda bestämmelser konstituerar i sig någon skadeståndsskyldighet för någon av parterna. Dessa bestämmelser kan därför inte utgöra grund för att ålägga Krister Engman skadeståndsansvar. Det har inte heller framkommit tillräckliga omständigheter för att 33 eller 36 §§ avtalslagen ska bli tillämpliga på upplåtelseavtalet med Mona Wadefur.

25 § avtalslagen (tingsrättens rubrik 2 n)

Mona Wadefur har, i sista hand, fört fram att upplåtelseavtalet inte har undertecknats i behörig ordning, eftersom Krister Engman har tecknat firman ensam, och att det därmed är ogiltigt.

I 25 § första stycket avtalslagen stadgas att den, som uppträder såsom fullmäktig för annan, ansvarar för att han har erforderlig fullmakt och är därför, där han ej förmår styrka att han handlat efter fullmakt eller att den rättshandling det gäller blivit godkänd av den uppgivne huvudmannen eller ändå är gällande mot honom, skyldig att ersätta tredje man all skada som denne lider därigenom att han inte kan göra rättshandlingen gällande mot huvudmannen.

Av utredningen framgår att Mona Wadefur har kunnat göra den aktuella rättshandlingen, dvs. upplåtelseavtalet, gällande mot föreningen. Redan av den anledningen är 25 § avtalslagen inte tillämplig på avtalet. Under alla förhållanden saknas tillräckligt orsaksamband mellan det påstådda förhållandet och den skada som sedan drabbade Mona Wadefur. Inte heller på denna grund kan alltså någon skadeståndsskyldighet åläggas Krister Engman.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis föreligger inte beträffande någon av de åberopade grunderna skäl att förplikta Krister Engman att betala skadestånd till Mona Wadefur. Mona Wadefurs talan ska därför avslås och tingsrättens dom ändras i enlighet med detta.

Rättegångskostnader

Med hänsyn till utgången i målet ska Krister Engman befrias från skyldigheten att ersätta Mona Wadefur för hennes rättegångskostnad vid tingsrätten. Mona Wadefur ska i stället förpliktas att fullt ut ersätta Krister Engmans rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten. Yrkad ersättning är skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 23 maj 2024.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Lindblad och Joakim Westerlund (referent), f.d. hovrättsrådet Lars Clevesköld samt hovrättsassessorn Christina Söderbäck Hedén.



MALMÖ TINGSRÄTT
Avdelning 3
Enhet 305 T

DOM
2023-03-09
Meddelad i
Malmö

Mål nr
T 6485-20

PARTER

Kärande

Gudrun MONA Lill-Anne Wadefur, 19490815-2848
Bolmensvägen 12 Lgh 1101
120 50 Årsta

Ombud: Jur.kand. Anna-Karin Ottosson
Ottosson juristbyrå AB
Smala Gränd 3
111 39 Stockholm

Svarande

Einar KRISTER Engman, 19610629-1690
Varshult 120
286 91 Örskelljunga

Ombud: Advokat Alexander Gyllensten
Advokatfirman Proforma AB
Kyrkogatan 17
222 22 Lund

DOMSLUT

1. Krister Engman ska till Mona Wadefur betala 2 011 278 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 6 juli 2020 till dess betalning sker.
2. Krister Engman ska ersätta Mona Wadefur för hennes rättegångskostnader med 157 800 kr, varav 150 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
3. Mona Wadefur ska ersätta Krister Engman för hans rättegångskostnader med 450 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
4. Anna-Karin Ottosson ska solidariskt med Mona Wadefur ersätta Krister Engman för hans rättegångskostnader enligt punkten 3.

Dok.Id 1608111

Postadress
Box 265
201 22 Malmö

Besöksadress
Kalendegatan 1

Telefon
040-35 30 00
E-post: malmo.tingsratt@dom.se
www.malmotingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:00

INNEHÅLL

BAKGRUND	3
YRKANDEN OCH INSTÄLLNING	4
GRUNDER FÖR OCH UTVECKLING AV TALAN	5
1. Skadestånd på grund av brott	6
a) <i>Upplåtelsen har skett i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen</i>	6
b) <i>Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen</i>	11
c) <i>Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 4 § bostadsrättslagen</i>	15
d) <i>Avsaknad av medlemsförteckning</i>	22
2. Skadestånd enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar	26
a) <i>Upplåtelsen har skett i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen</i>	28
b) <i>Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen</i>	28
c) <i>Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 4 § bostadsrättslagen</i>	29
d) <i>Underlåtenhet att likvidera föreningen</i>	29
e) <i>Skadestånd på grund av avsaknad av slutbesiktning och slutbevis</i>	31
f) <i>Avsaknad av årsredovisning</i>	36
g) <i>Avsaknad av medlemsförteckning</i>	38
h) <i>Ogiltig upplåtelse enligt bostadsrättslagen</i>	39
i) <i>Aktiebolagslagen</i>	54
j) <i>Skadestånd på grund av kontraktsbrott [...]</i>	55
k) <i>Skadestånd på grund av tredjemansskada [...]</i>	57
l) <i>Skadestånd enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer [...]</i>	59
m) <i>Skadestånd enligt 33 och 36 §§ avtalslagen</i>	61
n) <i>Skadestånd enligt 25 § avtalslagen</i>	63
3. Övriga frågor	66
UTREDNINGEN	71
TINGSRÄTTENS BEDÖMNING	71
Huvudsaken	71
Rättegångskostnader	77
HUR MAN ÖVERKLAGAR	80

BAKGRUND

Under år 2010 förvärvade den nybildade bostadsrättsföreningen Brf Stora Nygatan 27 (föreningen) fastigheten Malmö Concordia 16 (fastigheten) av Fastighets AB Hansahörnan (Hansahörnan). Köpeskillingen uppgick till drygt 35 miljoner kronor. Förvärvet finansierades genom att föreningen tog över Hansahörnans lån i Swedbank om cirka 23 miljoner kronor samt undertecknade en revers om 12 615 000 kr. Reversen kom att sättas ned genom att föreningen tog över Hansahörnans skulder till de två bolagen Bygg Bra Holding AB (Bygg Bra Holding) och Trä Panelen Invest AB (Trä Panelen Invest) om 6 405 553 kr respektive 2 360 120 kr. Resterande cirka 3,8 miljoner kronor kom att sättas ned till 0 kronor genom flera avtal mellan föreningen och Hansahörnan. Den sista nedsättningen gjordes den 27 maj 2011. Hansahörnan försattes i konkurs den 14 juni 2011.

Vid tiden för fastighetsöverlåtelsen var Asko Pölönen styrelseledamot i Hansahörnan medan Minna Lindholm var styrelsesuppleant. Krister Engman var under en period delgivningsbar person för Hansahörnan och hans företag Engman Redovisningskonsult Aktiebolag skötte bokföringen i Hansahörnan. Styrelsen i föreningen var en interimsstyrelse (byggstyrelse tillsatt av Hansahörnan) som utgjordes av Asko Pölönen, Minna Lindholm och Krister Engman.

Föreningen upprättade den 1 november 2009 en ekonomisk plan, vilken den 10 mars 2010 intygades av intygsgevare som hade förordnande från Boverket [jfr 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614)]. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket den 6 april 2010. Innehållet i den ekonomiska planen är föremål för tvist i målet.

Föreningen bestod av sammanlagt nio lägenheter avsedda för upplåtelse med bostadsrätt. Den 15 juni 2010 uppläts bostadsrätten till lägenhet nr 302 (bostadsrätten) i föreningen till Mona Wadefur. Krister Engman undertecknade upplåtelseavtalet för föreningens räkning. Insatsen var 2 800 000 kr. Enligt upplåtelseavtalet var lägenheten slutbesiktigad den 18 juni 2010.

Betalning erlades genom kontant betalning i form av bokningsavgift om 20 000 kr under år 2009, kontant betalning av handpenning om 260 000 kr den 24 juni 2010 och kontant betalning om 2 520 000 kr på tillträdesdagen den 29 juni 2010.

Mona Wadefur beviljades medlemskap i föreningen samtidigt som föreningen undertecknade upplåtelseavtalet.

Mona Wadefur frånträdde bostadsrätten genom uppsägning den 3 augusti 2012.

Föreningen försattes i konkurs den 25 september 2012. Konkursförvaltaren har som företrädare för föreningen i efterhand godkänt Mona Wadefurs uppsägning. Orsaken till obeståndet var enligt vad konkursförvaltaren anfört i förvaltarberättelsen främst att föreningen inte lyckats sälja tillräckligt många bostadsrätter och att föreningen var beroende av extern finansiering, vilken upphörde under senvåren 2012.

Mona Wadefur fick 538 722 kr för bostadsrätten i konkursen.

Vid konkursutbrottet pågick tvist vid Malmö tingsrätt mellan föreningen och Hansahörnans konkursbo angående fastighetsöverlåtelsen. Konkursboet hade den 3 april 2012 väckt talan mot föreningen om att fastighetsöverlåtelsen skulle ogiltigförklaras och i andra hand att den skulle återvinnas enligt konkurslagen. Föreningen bestred samtliga yrkanden. Parterna träffade senare en uppgörelse utanför domstol varför målet skrevs av från fortsatt handläggning.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Mona Wadefur har yrkat att tingsrätten ska förplikta Krister Engman att till henne betala skadestånd om 2 261 278 kr jämte ränta i första hand enligt 4 § femte stycket och 6 § räntelagen (1975:635) från den 15 juni 2010 till dess betalning sker och i andra hand enligt 4 § fjärde stycket och 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämmningsansökan, dvs. den 6 juli 2020, till dess betalning sker.

Mona Wadefur har bestritt att det föreligger skäl för jämkning av det yrkade beloppet.

Krister Engman har bestritt käromålet i dess helhet.

Beräkningen av kapitalbeloppet har vitsordats. För det fall tingsrätten skulle komma fram till att skadeståndsskyldighet föreligger har Krister Engman emellertid invänt att beloppet under alla omständigheter ska jämkas till 0 kr.

Krister Engman har vitsordat det i andra hand framställda ränteyrkandet som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader och att respektive motpartsombud ska förpliktas att enligt 18 kap. 7 § rättegångsbalken solidariskt med part ersätta kostnaderna.

GRUNDER FÖR OCH UTVECKLING AV TALAN

Mona Wadefur har åberopat följande grunder för sin talan vilka ska prövas i den ordning de anges. Grunderna under punkten 1 är alternativa medan grunderna under punkten 2 är skadeståndsgrundande antingen var för sig eller tillsammans.

För samtliga grunder har Mona Wadefur gjort gällande att Krister Engmans agerande har orsakat henne skada. För det fall Krister Engman inte agerat som han gjort hade den nu aktuella situationen inte uppstått. Mona Wadefurs skada är därmed en beräknelig och i viss mån typisk följd av det skadegörande beteendet. Det konkreta händelseförlopp som har realiserats motsvarar ett sådant händelseförlopp som man typiskt sett hade kunnat undvika genom att inte agera på det sätt Krister Engman har agerat.

Förutom avseende grunden under punkten 2 n) har Mona Wadefur gjort gällande att Krister Engman agerat för föreningens räkning. Således är det föreningen alternativt styrelsen som agerat/underlåtit att agera och Krister Engman är enligt Mona Wadefur

skadeståndsskyldig i egenskap av styrelseledamot eftersom han undertecknat upplåtelseavtalet.

Krister Engman har invänt att det saknas adekvat kausalitet beträffande samtliga grunder. Han har varken kunnat vitsorda eller bestrida att skadetidpunkten skulle vara den 15 juni 2010.

I det följande redogörs närmare för parternas grunder och utveckling av talan, men även för vissa lagrum. Det är fråga om lagrum som huvudsakligen Mona Wadefur har hänvisat till och som tagits in i domen för att underlätta läsningen.

1. Skadestånd på grund av brott

a) *Upplåtelsen har skett i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen*

Mona Wadefur

Den *slutliga* kostnaden för föreningens hus har inte redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma. Den ekonomiska plan som registrerades av Bolagsverket den 6 april 2010 innehöll enbart en *beräknad* slutlig kostnad för föreningens hus. Föreningen har inte heller ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatserna till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift. Föreningen har inte heller inhämtat tillstånd från Bolagsverket för upplåtelsen. Upplåtelsen har därmed skett i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Kostnaden i den ekonomiska planen var inte slutlig för att:

- Det verkliga priset för fastigheten om 35 615 000 kr översteg priset i den ekonomiska planen. Mona Wadefur kan inte vitsorda att lånet som föreningen övertog uppgick till 22 985 286 kr vid årsskiftet 2009/2010.
- Föreningen fick stå lagfartskostnaden om 534 825 kr trots att denna kostnad skulle ingå i den slutliga kostnaden i den ekonomiska planen. Detta framgår av ”Intyg av avsägelse av anspråk” undertecknat den 29 oktober 2010. Det framgår också av bokföringen. Kompensation har

inte skett genom nedsättning av reversen då denna varit lagstridig, ogiltig och återvinningsbar i Hansahörnans konkurs.

- Fastigheten var inte färdigställd utan hade omfattande brister vilket framgår av protokollet från mötet angående räddningsplanen där Krister Engman närvarade och det framgår av avtal mellan föreningen och Hansahörnan som Krister Engman undertecknat. Så länge fastigheten är under renovering kan inte den slutliga kostnaden fastställas.
- Godkänd slutbesiktning och slutbevis saknades för fastigheten trots att detta var en förutsättning för upplåtelse enligt den ekonomiska planen. Avsaknaden av besiktning innebär att föreningen skulle ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket inför upplåtandet av bostadsrätterna.
- Uppgifter om insatser/antal sålda bostadsrätter i den ekonomiska planen stred markant mot de verkliga förhållandena eftersom endast två bostadsrätter var sålda och föreningen därför var likvidationspliktig. Enligt den ekonomiska planen uppgick insatserna till 26 695 000 kr men i verkligheten fanns endast Mona Wadefurs insats och den andra bostadsrättshavarens insats. Enligt den ekonomiska planen skulle föreningens lån uppgå till 9 105 000 kr men i verkligheten blev lånen och därmed även räntorna betydligt högre. Föreningen hade därför ingen egen likviditet utan var beroende av extern finansiering. Den ekonomiska planen var därmed inte hållbar och detta var orsaken till konkursen.
- Bygg Bra Holdings slutkostnadsgaranti och garanti för köp av osålda lägenheter visar att entreprenaden inte var färdigställd och att bostadsrätterna inte var sålda. Innebörden av garantin är oklar och garantin infriades aldrig.
- Den ekonomiska planen har endast angett en *beräknad* slutlig kostnad. Även intygsgivarna har endast bedömt en *beräknad* slutlig kostnad. Alltså inte en *definitivt* slutlig kostnad.

- För det fall att fastighetsöverlåtelsen har skett den 18 juni 2010 som både konkursförvaltaren i Hansahörnan och konkursförvaltaren i föreningen har konstaterat, fanns ingen avtalad köpeskillning när den ekonomiska planen upprättades eller intygades och inte heller vid tidpunkten för upplåtelsen av bostadsrätten till Mona Wadefur. Priset för fastigheten var vid denna tidpunkt därför oklart och ej slutligt fastställt.
- Fastighetsöverlåtelsen från Hansahörnan till föreningen fick inte heller genomföras eftersom Hansahörnan var på obestånd och överlåtelsen var lagstridig och återvinningsbar i Hansahörnans konkurs. Detta gäller oavsett om överlåtelsen ägde rum den 19 mars 2010 eller den 18 juni 2010. Aktiebolagslagen (2005:551) gäller oavsett om företaget är på obestånd eller inte. Fastighetsöverlåtelsen och betalningen för densamma skulle därmed återgå till Hansahörnan oavsett om Hansahörnan var på obestånd eller inte.
- Föreningen saknade likviditetsreserv om 200 000 kr, vilket skulle finnas enligt den ekonomiska planen.
- Upplåtelsen har skett i strid med uppgifterna i den ekonomiska planen och detta innebär att den uppgivna kostnaden i den ekonomiska planen inte var slutlig och att Krister Engman måste ha förstått det vid upplåtelsen av bostadsrätten.

Vad som görs gällande i strecksatserna återopas även under punkten 2 avsnitt b) och c) nedan.

Krister Engman

Föreningen har inte behövt Bolagsverkets tillstånd för att upplåta bostadsrätter i juni 2010, enär den slutliga kostnaden för föreningens hus var redovisad i en sedan den 6 april 2010 registrerad ekonomisk plan. Krister Engman har således inte medverkat till upplåtelse i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus var 35,6 miljoner kronor. Betalning skedde genom att föreningen tog över Hansahörnans lån i Swedbank (som per årsskiftet 2009/2010 uppgick till 22 985 286 kr) samt undertecknade reversen om 12 615 000 kr. Oavsett vad det slutliga beloppet blev är det köpeskillingen enligt avtalet som är köprättsligt relevant, annat belopp saknar giltighet. I den ekonomiska planen anges att kostnaden för föreningens hus skulle vara 35,6 miljoner kronor (exkl. likviditetsreserv, som rätteligen inte är någon kostnad för huset). Den ekonomiska planen registrerades efter det att föreningen den 19 mars 2010 hade förvärvat fastigheten till en köpeskillning om 35,6 miljoner kronor, dvs. i tiden efter det att den slutliga kostnaden var känd.

Innan registreringen av den ekonomiska planen erhöll föreningen även en slutkostnadsgaranti från Bygg Bra Holding med innebörden att "BRF Stora Nygatan 27 i Malmös (769620-6452) slutliga kostnad för entreprenad ombyggnation, fastighetsförvärv, byggherrekostnader, pantbrev mm ej överstiger 35.600.000 (inklusive likviditetsreserv om 200.000 kr). Allt i enlighet med ekonomisk plan upprättad 2009-11-01". Vid tidpunkten för registreringen av den ekonomiska planen var slutkostnaden således känd (jfr prop. 1990/91:92 s. 77 f.). Intygsgivarna uppgav också att planen "framstår som hållbar" och "vilar på tillförlitliga grunder".

Föreningen förvärvade fastigheten genom köpekontrakt dagtecknat den 19 mars 2010. Tillträdesdag skulle vara senast den 18 juni 2010 (se 1 §). Säljaren av fastigheten garanterade bl.a. att den utförda renoveringen överensstämde med beskrivningen som fogats till föreningens ekonomiska plan, att samtliga entreprenader skulle vara slutbesiktigade på tillträdesdagen och att säljaren skulle avhjälpa eventuella anmärkningar inom fyra månader från tillträdesdagen. Vid tillträdet var åtta av nio lägenheter färdigställda.

Säljaren skulle vidare betala samtliga med överlåtelsen förenade lagfarts- och inteckningskostnader (se 6 §) och säljaren skulle överlämna fastigheten i nyrenoverat skick (se 10 §, jfr 4 § k).

Föreningen skulle således, enligt köpekontraktet, erhålla fastigheten med en nyrenoverad och till fullo färdigställd bostadsbyggnad, till en kostnad om 35,6 miljoner kronor. Föreningen hade också god säkerhet för de åtaganden som säljaren hade gjort i köpekontraktet, genom att föreningen gentemot säljaren höll inne 3,8 miljoner kronor av köpeskillingen och – därutöver – höll inne drygt 6,4 miljoner kronor gentemot det aktiebolag som hade garanterat att föreningens slutliga kostnad inte skulle överstiga 35,6 miljoner kronor. Om föreningen, av något skäl, skulle bli tvungen att själv finansiera någon del av det slutliga färdigställandet eller annars skulle lida någon kostnad till följd av köpet av fastigheten, så hade föreningen alltså $(3,8+6,4) = 11,2$ miljoner kronor att kvittningsvis använda för det ändamålet innan den totala kostnaden var uppe i 35,6 miljoner kronor. Skulle sådana utgifter överstiga 11,2 miljoner kronor – vilket får anses ha varit uteslutet när byggnaden i juni 2010 uppenbarligen var i sådan grad färdigställd att bl.a. käranden kunde flytta in i sin lägenhet – så hade föreningen fortfarande såväl säljaren som garantigivaren att vända sig emot.

Föreningen har kompenserats för lagfartskostnaden genom nedsättning av reversen.

Eventuell avsaknad av slutbesiktning påverkar inte den slutliga kostnaden för föreningens hus. Det har inte heller ålegat föreningen att utföra någon slutbesiktning utan detta har ålegat Hansahörnan. Krister Engman saknar kännedom huruvida så skett. Uppgifterna i den ekonomiska planen hindrar inte att upplåtelse sker även om besiktning saknas.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus var således 35,6 miljoner kronor, vilket är samma belopp som redovisades i den registrerade ekonomiska planen. Om och i den utsträckning som köpeskillingen har avvikit från vad som anges i köpekontraktet (och den ekonomiska planen), så har den varit lägre då föreningen inte amorterat någonting på reversen, utan använde den bl.a. för att kvitta mot de fordringar som föreningen hade gentemot fastighetssäljaren i anledning av dennes åtaganden i köpekontraktet. Fodringarna avsåg färdigställandet av entreprenaden och åtgärdande av fel och brister i entreprenaden.

Uppgifterna i den ekonomiska planen om insatser/antal sålda bostadsrätter motsvarade föreningens avsikter. Att inte samtliga bostadsrätter var upplåtna vid tidpunkten för upplåtelsen till Mona Wadefur innebär inte att föreningen förfarit i strid med den ekonomiska planen.

Det bestrids att Hansahörnan var på obestånd vid tiden för fastighetsöverlåtelsen. Även om så varit fallet hade det inte utgjort hinder mot fastighetsöverlåtelsen. Transaktionen kom inte att återvinnas. Konkursförvaltarens uttalande i den delen ska inte tillmätas någon betydelse.

b) Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen
Mona Wadefur

Den ekonomiska planen har inte innehållit de upplysningar som var av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Upplåtelsen har därför inte fått ske.

Enligt 3 kap. 1 § bostadsrättslagen får en upplåtelse inte ske innan föreningens styrelse upprättat en ekonomisk plan som innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet samt att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är

uppfyllda. Upplåtelsen har därför enligt 3 kap. 1 § bostadsrättslagen inte fått ske.

Upplåtelsen har skett i strid med uppgifterna i den ekonomiska planen då uppgifterna i den ekonomiska planen var felaktiga. Även intygsgivningen har skett i strid med 3 kap. 2 § bostadsrättslagen eftersom de lämnade uppgifterna inte varit riktiga och inte stämde överens med tillgängliga handlingar samt då gjorda beräkningar inte var vederhäftiga och då den ekonomiska planen inte framstod som hållbar. Eftersom uppgifterna i den ekonomiska planen varit felaktiga har det inte heller förelegat förutsättningar att registrera den. Köpet av fastigheten skedde dessutom först efter att den ekonomiska planen intygats vilket innebär att den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet aldrig intygats.

Uppgifterna i den ekonomiska planen var felaktiga

Totalkostnaden för förvärvet av fastigheten blev högre än det angivna beloppet i den ekonomiska planen. Totalkostnaden i den ekonomiska planen uppgick till 35,8 miljoner kronor inkl. initial underhållsfond/likvidrevers om 200 000 kr. Föreningen fick dessutom stå för lagfartskostnaden om cirka 534 000 kr enligt ett avtal – ”avtal om lagfartskostnads återgång” – daterat den 29 oktober 2010 där det hänvisas till en felskrivning i köpekontraktet och att köparen (föreningen) ska stå för lagfartskostnaden. Marknadsvärdet på fastigheten var dessutom endast 27 miljoner kronor och det krävdes betydligt mer än 200 000 kr (underhållsfondens belopp) för att färdigställa entreprenaden.

Enligt den ekonomiska planen skulle insatserna finansiera 26,7 miljoner kronor av anskaffningsvärdet medan resterande 9,1 miljoner kronor skulle lånefinansieras. Endast två lägenheter var sålda och föreningen var likvidationspliktig redan från start. Uppgifterna om insatserna i den ekonomiska planen var därmed felaktiga redan vid upprättandet.

Enligt upplåtelseavtalet var bostadsrätten slutbesiktigad den 18 juni 2010. Det fanns emellertid inte någon godkänd slutbesiktning vid tidpunkten för upplåtelsen. Handlingarna som bifogas upplåtelseavtalet, och därmed är en del av avtalet, är bl.a. den ekonomiska planen och objektbeskrivningen. I den ekonomiska planen framgår också att upplåtelse av bostadsrätterna skulle ske först när fastigheten hade slutbesiktigats. Det förelåg inte någon dokumenterad och godkänd slutbesiktning när upplåtelseavtalet undertecknades. Lägenheterna var inte heller färdigställda. Innebörden av slutkostnadsgarantin och garantin för osålda lägenheter är oklar. Mona Wadefur var dock i god tro om att en godkänd slutbesiktning/slutbevis fanns.

Övriga fel i den ekonomiska planen

Vid tidpunkten för upplåtelsen var Krister Engman fullt medveten om, eller i vart fall borde ha skaffat sig vetskap om, att fastigheten föreningen avsåg att förvärva inte var slutbesiktigad, saknade slutbevis, att fastigheten och lägenheterna inte var färdigställda (se redogörelsen nedan i denna del), att endast två bostadsrätter var sålda/bokade och att föreningen var likvidationspliktig (se redogörelse nedan i denna del), att föreningen inte upprättat någon årsredovisning eller hållit någon stämma (se redogörelsen nedan i denna del). Dessa omständigheter innebär också att den ekonomiska planen innehöll felaktiga uppgifter och inte var hållbar samt att den inte innehöll en slutlig kostnad.

Bygg Bra Holding infriade inte heller sin slutkostnadsgaranti. Det faktum att det fanns en slutkostnadsgaranti och garanti för köp av osålda lägenheter visar också att den ekonomiska planen inte innehöll en slutlig kostnad. Innebörden av slutkostnadsgarantin är också oklar.

Krister Engman

Den registrerade ekonomiska planen innehöll de upplysningar som var av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och med hänsyn till att

den registrerades av registerförande myndighet, får planen antas ha uppfyllt även övriga förutsättningar för registrering. Krister Engman finner inte skäl att anmärka mot intygsgivningen, men får också konstatera att eventuella brister i densamma saknar betydelse i målet.

Säljaren stod för lagfarts- och inteckningskostnaden, först i enlighet med köpekontraktet och därefter i enlighet med avtal i maj år 2011. Krister Engman bestrider påståendet att föreningens kostnad för fastigheten skulle ha överstigit 35,6 miljoner kronor och hänvisar här till vad som anförts ovan.

En fastighet har helt olika marknadsvärden beroende på vem som ska äga den. Den värdering som käranden hänvisar till – indikerande ett värde om 27 miljoner kronor – avser fastighetens värde som hyreshus. Fastighetens värde för en bostadsrättsförening understeg däremot inte köpeskillingen.

Föreningen var inte likvidationspliktig vid upplåtelse tidpunkten.

Upplåtelseavtalet ingicks den 15 juni 2010. I avtalet angavs att slutbesiktning sker den 18 juni 2010 och att den ska genomföras ”av parterna gemensamt”. Mona Wadefur kan därför den 15 juni 2010 inte haft uppfattningen att slutbesiktning redan skett. Om Mona Wadefur ändå var av den uppfattningen, så har hon saknat fog för den.

Föreningen hade vid tidpunkten för upplåtelsen inte bedrivit någon annan verksamhet än att den hade ingått ett köpeavtal avseende fastigheten i mars 2010. En årsredovisning för år 2009 hade därför endast innehållit nollor och det är svårt att se hur förhanden varon av en sådan skulle påverka de förhållanden som är aktuella i målet. Det är förvisso korrekt att endast två bostadsrätter var bokade vid upplåtelse tidpunkten, men det fanns en garanterad köpare för samtliga bostadsrätter genom slutkostnadsgarantin.

c) *Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 4 § bostadsrättslagen*

Mona Wadefur

Skyldighet att upprätta en ny ekonomisk plan

Trots att det kort tid efter att föreningen upprättade den ekonomiska planen inträffat saker som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet såsom att byggherren Hansahörnan var på obestånd (se redogörelsen nedan), att fastigheten förvärvats och att priset blev dyrare än enligt den ekonomiska planen, att fastighetsöverlåtelsen och betalningen för densamma var lagstridig, ogiltig och återvinningsbar i Hansahörnans konkurs (se redogörelsen nedan), att föreningen var likvidationspliktig, att ingen godkänd slutbesiktning eller slutbevis inhämtats, att någon årsredovisning aldrig upprättats i föreningen, att årsstämma aldrig hållits i föreningen och att medlemsförteckningen saknades (dessa omständigheter utvecklas särskilt i separata delar nedan) så har ingen ny ekonomisk plan upprättats heller, vilket strider mot 3 kap. 4 § bostadsrättslagen. Då ingen ny ekonomisk plan upprättats är det ett brott att upplåta lägenheten enligt 10 kap. 3 § 2 p. bostadsrättslagen. Skadestånd för ren förmögenhetsskada ska utgå enligt 2 kap. 2 § skadeståndslagen (1972:207) med anledning av brottet.

Omständigheterna som åberopas under denna punkt åberopas även till stöd för att en ny ekonomisk plan borde upprättats, se s. 41 f. a)–ö) och aa)–cc) i denna dom.

Krister Engman

Det bestrids att det förelegat skyldighet att upprätta en ny ekonomisk plan.

Hansahörnan var inte på obestånd före upplåtelsen. Även om så hade varit fallet innebar det faktum att föreningen höll inne en stor del av köpeskillingen för fastigheten att Hansahörnans obestånd inte hade påverkat föreningens verksamhet i sådan utsträckning att det behövdes en ny ekonomisk plan.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus översteg inte 35,6 miljoner kronor.

I övrigt hänvisas till vad som anförs under respektive avsnitt ovan och nedan.

Utveckling av Mona Wadefurs påstående om att den ekonomiska planen inte innehållit de uppgifter som var av betydelse för att bedöma föreningens verksamhet samt att det förelegat skyldighet att upprätta ny ekonomisk plan, se b) och c) ovan

Byggherren Hansahörnan har inte upprättat någon årsredovisning för år 2010. Enligt Hansahörnans konkursförvaltning har Hansahörnans obeståndstidpunkt inträffat någon gång under perioden från mars år 2010 till september 2010.

Hansahörnan har således varit på obestånd, eller i vart fall löpt risk för obestånd, vid tidpunkten för fastighetsöverlåtelsen till föreningen.

Konkursförvaltningen i Hansahörnan har dessutom bedömt att det i vart fall per den 30 juni 2009 förelegat en skyldighet för styrelsen i Hansahörnan att låta upprätta en kontrollbalansräkning i enlighet med 25 kap. 13 § aktiebolagslagen då det funnits skäl att anta att det registrerade aktiekapitalet förbrukats till mer än hälften. Någon kontrollbalansräkning har aldrig upprättats i Hansahörnan.

Den ekonomiska planen är registrerad den 6 april 2010. Den har inte innehållit de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet eftersom byggherren Hansahörnans ekonomiska ställning inte framgått tydligt. Eftersom det saknas en kontrollbalansräkning i Hansahörnan har det heller inte gått att få en tydlig bild av Hansahörnans ekonomiska ställning inför fastighetsöverlåtelsen. Eftersom Krister Engman var redovisningskonsult i Hansahörnan med uppdrag att sköta den löpande bokföringen, måste han ha känt till att Hansahörnan var på obestånd från mars 2010 till september 2010 eller i vart fall löpte risk för obestånd under nämnda tid och att ingen kontrollbalansräkning upprättats.

Vid tidpunkten av föreningens tillträde av fastigheten, i mitten på juni 2010, uppgick leverantörsskulderna i Hansahörnan till 1 425 000 kr. Under hösten har det skett vissa betalningar till leverantörer men också tillkommit nya leverantörsskulder hos Hansahörnan. Vid årsskiftet 2010/2011 uppgick leverantörsskulderna till 1 082 000 kr plus 97 000 kr som en leverantör krävt via Kronofogdemyndigheten redan i maj 2010. Härutöver fanns redan per den 1 januari 2010 en mervärdesskatteskuld om 644 000 kr avseende moms på utländska byggtjänster (utlandsbeskattning). Såvitt revisorn i Hansahörnans konkurs förstår borde denna skuld ha redovisats och reglerats senast då fastigheten avyttrades, dvs. i mars eller juni 2010. Skulden på 644 000 kr kvarlåg dock oreglerad vid konkurstillfället. Huruvida den blivit redovisad mot Skatteverket saknar revisorn information om. Detta innebär att Krister Engman måste haft kännedom om att Hansahörnan saknade betalningsförmåga för bolagets skulder och riskerade att hamna på obestånd, i tiden före att upplåtelsen av bostadsrätten till Mona Wadefur ägde rum.

Överlåtelse av fastigheten är ogiltig och skulle gå åter till Hansahörnans konkursbo

Som redogjorts för under bakgrunden ovan utgjordes en del av betalningen vid fastighetsöverlåtelsen av en revers om 12,6 miljoner kronor. Reversen är utformad så att föreningen ska betala ”i den takt låntagaren lyckas avyttra bostadsrätter” men efter att Swedbank fått betalt för lånen på fastigheten. Det har inte ställts någon säkerhet för fordran enligt reversen.

Enligt konkursförvaltningen i Hansahörnan stred fastighetsöverlåtelsen mot jävsreglerna i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen då Asko Pölönen som firmatecknare för bolaget har överlåtit fastigheten till en förening där han haft ett bestämmande inflytande tillsammans med sambon Minna Lindholm. Föreningens bristande betalningsförmåga i kombination med utfärdandet av en revers utan någon säkerhet och med en otydlig reglering av återbetalning av reversen gör att affären inte kan anses vara gjord med en armlängds avstånd.

Enligt konkursförvaltningen i Hansahörnan har överlåtelsen av fastigheten till föreningen mot revers, utan någon säkerhet för reversfordran och utan att föreningen haft återbetalningsförmåga, utgjort en olovlig kapitalanvändning enligt 17 kap. 3 § aktiebolagslagen.

Mona Wadefur gör även gällande att fastighetsöverlåtelsen strider mot låneförbudet i 21 kap. 1 § aktiebolagslagen då avtalsvillkoren för krediten och övriga omständigheter vid avyttringstillfället måste anses vara ovanligt förmånliga. Revisorerna i Hansahörnan har i sin revisionsberättelse för räkenskapsåret 2009, också upplyst om att fastighetsöverlåtelsen torde stå i strid med det allmänna låneförbudet i 21 kap. 1 § aktiebolagslagen ”då styrelseledamoten och styrelsesuppleanten hade ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen vid överlåtelsetillfället”.

Det allmänna låneförbudet i 21 kap. 1 § aktiebolagslagen avser penninglån. Frågan är om den fordran som uppstått i samband med avyttringen kan betraktas som penninglån. I förekommande fall är det inte fråga om ett penninglån i den bemärkelsen att bolaget gjort en utbetalning av kontanta medel. I stället rör det sig om en avyttring som delvis sker på kredit. Enligt förarbetena till aktiebolagslagen kan det, om kreditvillkoren är ovanligt förmånliga, finnas anledning att behandla krediten som ett maskerat penninglån.

Det är konkursförvaltningen i Hansahörnans uppfattning att överlåtelsen av fastigheten till föreningen mot revers utan säkerhet för reversbeloppet och utan att föreningen haft återbetalningsförmåga strider mot utlåningsförbudet i 21 kap. 1–3 §§ aktiebolagslagen. Något undantag från reglerna om låneförbud har inte varit tillämpligt.

Fastighetsöverlåtelsen till föreningen har därmed varit ogiltig och skulle återvinnas till Hansahörnans konkursbo.

Kvittningarna var återvinningsbara till Hansahörnans konkursbo

Som framgår ovan verkställdes även ett antal kvittningar av skulder till koncernbolag, mot den fordran som Hansahörnan hade på föreningen som en del av betalningen för fastighetsöverlåtelsen. Enligt konkursförvaltningen i Hansahörnan kan dessa kvittningar anses utgöra olovlig vinstutdelning. Kvittningarna var också återvinningsbara till konkursboet Hansahörnan i enlighet med 4 kap. 10 § konkurslagen då såväl Bygg Bra Holding som Trä Panelen Invest är att betrakta som närstående då de ingår i samma koncern som Hansahörnan.

Krister Engmans ansvar med anledning av fastighetsöverlåtelsen

Krister Engman måste haft kännedom om att överlåtelsen av fastigheten till föreningen och betalningen av densamma var lagstridig och återvinningsbar i Hansahörnans konkurs. Krister Engman var styrelseledamot i föreningen, en interimstyrelse för Hansahörnans räkning, och således har hela föreningens styrelse, inklusive Krister Engman, haft kännedom om de ekonomiska förhållandena i Hansahörnan vid tidpunkten för försäljningen. Krister Engman var även redovisningskonsult med uppdrag att sköta den löpande bokföringen i Hansahörnan och har därmed haft kännedom om att fastighetsöverlåtelsen och betalningen av densamma stred mot lagen och var återvinningsbar till Hansahörnans konkursbo.

Krister Engman har därför haft en skyldighet att beakta dessa uppgifter vid upprättande av den ekonomiska planen. Han har haft kännedom om att den ekonomiska planen inte innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och att den inte är hållbar och att en slutlig kostnad inte redovisats. Aktiebolagslagen gäller oavsett om ett företag är på obestånd eller inte. Fastighetsöverlåtelsen och betalningen för densamma

skulle därmed återgå till Hansahörnan oavsett om Hanshörnan var på obestånd eller inte eftersom det inneburit en överträdelse av aktiebolagslagen. Krister Engman har haft, eller borde ha haft, kännedom om detta då han satt i interimsstyrelsen för Hansahörnans räkning. Han borde ha beaktat detta och inte undertecknat upplåtelseavtalet och upprättat en ny ekonomisk plan.

Enligt konkursförvaltaren i Hansahörnans har det varit möjligt att utifrån bokföringen i Hansahörnan, fortlöpande följa bolagets ekonomiska ställning och resultat. Detta innebär att Krister Engman i egenskap av redovisningskonsult med uppdrag att sköta den löpande bokföringen i Hansahörnan haft kännedom om Hansahörnans ställning och ekonomi.

Krister Engman

Det bestrids att Hansahörnan skulle ha varit på obestånd vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten och det ska framhållas att konkursförvaltaren lämnar öppet för att obeståndstidpunkten inträffade först ett halvår senare, i september 2010. Oavsett när Hansahörnan blev insolvent, så berodde det uppenbarligen inte på överlåtelsen av fastigheten, enär a) obeståndet då hade inträtt i omedelbart samband med överlåtelsen och b) fastigheten inte genererade några löpande intäkter till Hansahörnan, varför innehavet inte påverkade – i vart fall inte i positiv riktning – bolagets betalningsförmåga.

För den händelse att Hansahörnan var på obestånd redan i mars 2010, så har Krister Engman inte haft någon kännedom om det. Hansahörnans eventuella obestånd påverkar inte heller i sig föreningens ekonomiska plan.

Krister Engman bestrider att fastighetsöverlåtelsen var ogiltig – det föreligger t.ex. inte någon jävsproblematik om samtliga aktieägare står bakom beslutet eller om de aktuella avtalsparterna är del av samma koncernliknande företagsgrupp – och konstaterar att överlåtelsen i vart fall aldrig gick åter.

Krister Engman har under alla förhållanden saknat kunskap om de förhållanden som skulle medföra att transaktionen var ogiltig.

Krister Engman noterar också att det förhållandet att föreningen erlade en del av köpeskillingen genom att ställa ut en revers till Hansahörnan, torde – i den mån det alls träffas av låneförbudet, vilket är tveksamt – falla under undantagen från låneförbudet (21 kap. 2 § aktiebolagslagen). Betalningsuppskovet utgjorde en förutsättning för att affären skulle kunna genomföras och ”lånet” var uppenbarligen avsett för föreningens rörelse.

Frågan om huruvida vissa kvittningar, som andra juridiska personer än föreningen gjorde, skulle vara återvinningsbara i Hansahörnans konkurs år 2012, är såväl svårbedömd som uppenbart utan relevans för föreningens ekonomiska plan år 2010. Såvitt Krister Engman känner till har någon sådan kvittning dock aldrig blivit föremål för återvinning.

Det bestrids att fastighetsöverlåtelsen var återvinningsbar i Hansahörnans konkurs och Krister Engman noterar att käranden själv påstår att köpeskillingen med god marginal översteg fastighetens marknadsvärde; en sådan transaktion kan inte gärna leda till att konkursbolaget avhänds tillgångar, utan snarare motsatsen. Krister Engman har i vart fall inte känt till någon omständighet som gav anledning att befara att överlåtelsen skulle komma att gå åter.

Krister Engman har inte personligen haft något bokföringsuppdrag för Hansahörnan. Uppdraget har utförts av hans bolag Engman Redovisningskonsult Aktiebolag, och flera av bolagets vid tidpunkten sju anställda kan ha vidtagit någon eller flera åtgärder avseende bokföringen i Hansahörnan. Redovisningsbolaget har haft uppdraget under hela Hansahörnans verksamhetstid. Uppdraget innefattade att upprätta allt som behövdes för den löpande bokföringen. Krister Engman eller någon annan på firman har dock inte haft något med löpande betalningar att göra, utan personer

kopplade till koncernen kring Hansahörnan har skött transaktioner och försett Krister Engman med material till bokföringen.

d) Avsaknad av medlemsförteckning

Mona Wadefur

Någon medlemsförteckning har inte påträffats i föreningens bokföring vilket utgör ett brott enligt 10 kap. 3 § p. 5 bostadsrättslagen. Skadestånd ska utgå med anledning av brottet enligt 2 kap. 2 § skadeståndslagen.

Medlemsregistret ska innehålla uppgifter om namn, postadress, tidpunkt för in- och utträde och den bostadsrätt som medlemmen innehar. Enligt 9 kap. 9 § bostadsrättslagen har medlemsförteckningen till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Detta har inte kunnat göras p.g.a. att medlemsförteckningen saknats. Föreningen har också varit likvidationspliktig och den ekonomiska planen har varit felaktig.

Det föreligger samband mellan avsaknaden av medlemsförteckning och Mona Wadefurs skada enligt följande. Medlemsförteckningen ger viktig information om medlemsförhållandena i föreningen för bl.a. köpare, mäklare, myndigheter m.m. Genom att underlåta att föra en sådan har det inte gått att kontrollera medlemsförhållandena. Föreningen har också varit likvidationspliktig för att de endast sålt två lägenheter. Föreningens ekonomi och ställning har missköts grovt. Den ekonomiska planen har inte heller varit hållbar och innehållit felaktiga uppgifter om bl.a. avgifter och insatser från medlemmar i föreningen.

Om Mona Wadefur haft kännedom om antalet medlemmar i föreningen hade hon inte ingått upplåtelseavtalet.

Mona Wadefur bestrider att föreningen vid någon tidpunkt haft fler än två medlemmar. Även om föreningen haft fler än två medlemmar har det utgjort att brott att inte föra någon medlemsförteckning.

Krister Engman

I protokoll från den konstituerande stämman den 1 september 2009 anges att samtliga närvarande (Asko Pölönen, Minna Lindholm och Krister Engman) tecknade sig som medlemmar i föreningen.

Krister Engman kan inte vitsorda att någon medlemsförteckning inte förts, bara att konkursförvaltaren inte kunnat hitta någon.

Den påstådda avsaknaden av medlemsförteckning har inte något samband med den påstådda skadan. Den har inte heller påverkat föreningens ekonomi eller verksamhet i övrigt.

Utvecklande avseende påståendet om brottslig gärning

Mona Wadefur

Krister Engman har uppsåtligen eller av oaktsamhet upplåtit bostadsrätten i strid med 4 kap. 2 §, 3 kap. 1 §, 3 kap. 4 § eller 9 kap. 8 § bostadsrättslagen. Agerandet är brottsligt enligt 10 kap. 3 § 2 och 5 p. bostadsrättslagen.

Krister Engman har därmed genom brott vållat Mona Wadefur ren förmögenhetsskada och är skyldig att ersätta skadan enligt 2 kap. 2 § skadeståndslagen.

Skadan uppgår till 2 261 278 kr sedan Mona Wadefur erhållit 538 722 kr för bostadsrätten i konkursen.

Skadan uppkom redan vid undertecknandet av upplåtelseavtalet den 15 juni 2010 eftersom insatsen erlades då och upplåtelsen skedde i strid med lag och genom en brottslig gärning. Ränta ska därför utgå från detta datum. I andra hand ska ränta utgå från dagen för delgivning av stämningsansökan. Tidpunkten för skadans uppkomst är i första hand den 15 juni 2010 när upplåtelseavtalet undertecknades och i andra hand den 29 juni 2010 när

insatsen erlades. Skadan har under alla förhållanden uppstått under tiden Krister Engman förvaltade föreningen.

För det fall Krister Engman inte hade upplåtit bostadsrätten utan tillstånd från Bolagsverket och i strid med den ekonomiska planens uppgifter samt utan att betryggande säkerhet ställts, hade den nu aktuella situationen inte uppstått. Det föreligger således adekvat kausalitet mellan Krister Engmans handling att upplåta bostadsrätten och den uppkomna skadan för Mona Wadefur.

Mona Wadefurs skada är en beräknelig och i viss mån typisk följd av det skadegörande beteendet. Syftet med stadgandet i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen är att återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte upplåtelseavgift ska kunna ske vid t.ex. en konkurs. Om en betryggande säkerhet ställts och tillstånd inhämtats hade skadan inte uppkommit.

Krister Engman

Krister Engman förnekar brott. Liksom framgått ovan förelåg inte de objektiva förutsättningarna för brott, enär den slutliga kostnaden för föreningens hus var redovisad i en registrerad ekonomisk plan som gav en rättvisande bild av relevanta förhållanden. Engman har, vidare, varken uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt nämnda bestämmelser i bostadsrättslagen, utan har tvärtom med fog utgått ifrån att samtliga relevanta dokument korrekt avspeglade verkliga förhållanden, att aktuella aktörer skulle uppfylla sina respektive åtaganden och att föreningens säkerhet under alla förhållanden var betryggande.

Rättslig reglering

3 kap. 1 § bostadsrättslagen

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en

bedömning av föreningens verksamhet. Av planen ska också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

3 kap. 4 § bostadsrättslagen

Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

En förening får upplåta en lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som sägs i första stycket.

4 kap. 2 § bostadsrättslagen (före den 1 januari 2023)

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Bolagsverket ska lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

[...]

10 kap. 3 § 2 p. bostadsrättslagen

Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet upplåter en bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 § eller 4 § eller 4 kap. 2 § bostadsrättslagen döms till böter.

10 kap. 3 § 5 p. bostadsrättslagen

Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 och 9 a §§ döms till böter.

2 kap. 2 § skadeståndslagen

Den som vållar ren förmögenhetsskada genom brott ska ersätta skadan.

2. Skadestånd enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar

Mona Wadefur

Krister Engman har genom överträdelse av lag och/eller föreningens stadgar, samt genom att inte främja Mona Wadefurs ekonomiska intressen i föreningen, uppsåtligen eller av oaktsamhet, vållat Mona Wadefur ekonomisk skada när han utfört sitt uppdrag som styrelseledamot för föreningen. Skadan har bestått i att Mona Wadefur förlorat delar av den insats hon erlagt för bostadsrätten. Skadan uppgår till 2 261 278 kr sedan Mona Wadefur erhållit 538 722 kr för bostadsrätten i föreningens konkurs.

Enligt 2 § i föreningens stadgar har föreningen till ändamål att upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Enligt 36 § ska om föreningen upplöses behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Under rubriken ”Övrigt” i föreningens stadgar framgår vidare att för frågor som inte regleras i stadgarna gäller bostadsrättslagen, lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Krister Engman har i egenskap av redovisningsansvarig känt till att det begåtts lagöverträdelser i Hansahörnan. Styrelsen i föreningen, inklusive Krister Engman, har också varit en interimsstyrelse för Hansahörnans räkning. Krister Engman har därvid haft god, eller i vart fall borde haft god, kännedom om Hansahörnans ställning och ekonomi vilket ska beaktas vid prövningen av hans skadeståndsansvar i egenskap av styrelseledamot för föreningen enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar.

Krister Engman var ekonomiansvarig i styrelsen. Han har agerat uppsåtligt eller i vart fall oaktsamt vid undertecknandet av upplåtelseavtalet på det sätt som anges under respektive avsnitt nedan. Han har haft det yttersta ansvaret för att upplåtelsen skett i enlighet med gällande lag och att brott inte begås i samband med upplåtelsen. Han har också haft en skyldighet enligt stadgans 2 § att främja medlemmars ekonomiska intressen. Därmed följer också att han kan åläggas ett personligt ansvar att ersätta den skada som hans handling medfört och som kan hänföras till vållande från hans sida. Krister Engman ska lastas för att han avvikit från de handlingsregler som finns på området.

Skyldigheten att främja medlemmars ekonomiska intressen följer av lagen om ekonomiska föreningar.

Krister Engman

Krister Engman har inte åsidosatt lag eller stadgar.

Krister Engman har vid upplåtelsepunkten inte haft kännedom om något förhållande i Hansahörnan som skulle ha inverkat på upplåtelsen av bostadsrätten.

Krister Engman har inte överträtt någon tillämplig lag, stadgebestämmelse eller annan föreskrift. Det bestrids att Krister Engman – eller någon styrelseledamot i en bostadsrättsförening – skulle ha en personlig skyldighet att aktivt främja medlemmarnas ekonomiska intressen i allmänhet; även om så skulle vara fallet, så var käranden inte medlem i föreningen före upplåtelsen. Krister Engman har inte heller ”avvikit från de handlingsregler som finns på området”.

Föreningen ska upplåta bostadslägenheter åt medlemmar, och därigenom främja medlemmars ekonomiska intressen. Det bestrids att det i övrigt skulle finnas någon skyldighet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Rättslig reglering

Enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar ska en styrelseledamot som uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen när han utför sitt uppdrag, ersätta skadan. Detsamma gäller om skadan tillfogas en medlem eller någon annan genom en överträdelse av lagen om ekonomiska föreningar, tillämplig lag om årsredovisning eller stadgarna.

Enligt 10 kap. 1 § bostadsrättslagen gäller bestämmelserna om skadestånd i 21 kap. lagen om ekonomiska föreningar också i fråga om bostadsrättsföreningar.

Vad som läggs Krister Engman till last enligt punkten 2

Krister Engman har orsakat Mona Wadefur skada enligt följande. Punkterna åberopas var för sig eller gemensamt som grund för skadestånd.

a) Upplåtelsen har skett i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen
Mona Wadefur

Krister Engman har upplåtit bostadsrätten i strid med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen i enlighet med vad som anförts under punkten 1.

Krister Engman

Krister Engman har i denna del hänvisat till vad som anförts under punkten 1.

b) Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen
Mona Wadefur

Samma omständigheter som redogjorts för under punkten 1 b) samt strecksatserna under punkten 1 a) görs gällande.

Krister Engman

Krister Engman har i denna del hänvisat till vad som anförts under punkten 1.

c) *Upplåtelsen har skett i strid med 3 kap. 4 § bostadsrättslagen*

Mona Wadefur

Föreningen har gått i konkurs. Mona Wadefur har förlorat sin insats och lidit skada med yrkat belopp till följd av Krister Engmans vårdslöshet/försumlighet att inte inhämta ny ekonomisk plan. Krister Engman är skadeståndsskyldig enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar som hänvisar till stadgan där det i 2 § stipuleras att föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse och följa lagar. Detta har han inte gjort. Om en ny ekonomisk plan upprättats med korrekt information hade det uppdragats att den inte var ekonomisk hållbar och att det därmed förelåg stor risk för konkurs och upplåtelse till Mona Wadefur hade då inte skett alternativt hade styrelsen haft en möjlighet att lägga om den ekonomiska planen så att den blivit hållbar och upplåtelse hade kunnat ske i enlighet med lag.

Krister Engman

Krister Engman har i denna del hänvisat till vad som anförts under punkten 1.

d) *Underlåtenhet att likvidera föreningen*

Mona Wadefur

Föreningen har underlåtit att ansöka om likvidation trots att de haft skyldighet att göra så enligt lag. Krister Engman har därmed i egenskap av styrelseledamot för föreningen ådragit sig ett personligt betalningsansvar för föreningens skulder.

Sedan Mona Wadefur sagt upp bostadsrätten har hon haft en fordran mot föreningen i form av insatsen som hon betalade för bostadsrätten. Efter att Mona Wadefur erhållit viss utdelning i föreningens konkurs uppgår fordran till 2 261 278 kr.

Föreningen har aldrig haft mer än två medlemmar. Föreningen har därför haft en skyldighet att ansöka om likvidation. Då föreningen inte lyckats sälja fler än

två bostadsrätter och aldrig haft fler än två medlemmar/bostadsrättshavare skulle en upplåtelse till Mona Wadefur aldrig ägt rum. Styrelseledamöterna skulle i vart fall efter en månad från upplåtelsen till Mona Wadefur ha låtit stämman pröva frågan om likvidation eftersom antalet medlemmar/bostadsrättshavare vid den tidpunkten varit färre än tre under mer än en månad. Krister Engman har inte följt sina skyldigheter enligt lag i detta avseende och har därmed ådragit sig ett personligt betalningsansvar för föreningens skulder. Han har agerat försumligt genom att inte ansöka om likvidation trots vetskapen om att föreningen endast haft två bostadsrättshavare under lång tid. Krister Engmans försumliga handlande i detta avseende har vållat Mona Wadefur skada. Om upplåtelsen aldrig skett eller om föreningen trätt i likvidation efter en månad hade Mona Wadefurs skada kunnat undvikas.

Även om föreningen haft fler än två medlemmar har den varit likvidationspliktig från start på grund av den dåliga ekonomin. Föreningen har aldrig haft någon egen likviditet. Likviditeten försämrades markant vid förvärvet av fastigheten som skedde i strid med uppgifterna i den ekonomiska planen.

Krister Engman

Föreningen hade minst tre medlemmar vid upplåtelsepunkten och var således inte likvidationspliktig. Medlemmarna har bestått av styrelseledamöterna – dvs. de initiala och för föreningens bildande nödvändiga medlemmarna – och de tillkommande bostadsrättshavarna, däribland käranden. Såvitt känt hade inte någon medlem begärt utträde ur föreningen före år 2012.

Även om föreningen skulle ha blivit likvidationspliktig efter upplåtelsen, vilket alltså också bestrids, så har en eftersatt likvidationsplikt inte inneburit någon skada för käranden. Käranden hade således varit i samma eller sämre ekonomiska situation om föreningen hade likviderats i samband med eller kort tid efter upplåtelsen.

Rättslig reglering

Enligt 1 kap. 2 § bostadsrättslagen ska en bostadsrättsförening ha minst tre medlemmar.

Av 9 kap. 29 § bostadsrättslagen framgår att bestämmelserna om likvidation och upplösning i 17 och 18 kap. lagen om ekonomiska föreningar även gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

I 17 kap. 3 § 3 p. lagen om ekonomiska föreningar stadgas att styrelsen genast för föreningsstämmans prövning ska lägga fram frågan om huruvida föreningen ska gå i likvidation, om antalet medlemmar i föreningen under mer än en månad har varit mindre än tre. Om stämman inte fattar beslut om likvidation och antalet medlemmar i föreningen under mer än sex månader har varit mindre än tre är styrelsen skyldig att inom två veckor från utgången av sexmånadersfristen ansöka om likvidation vid allmän domstol (17 kap. 16–17 §§ lagen om ekonomiska föreningar).

Om styrelsen inte ansöker om likvidation inom stadgad tid, ansvarar styrelseledamöterna solidariskt för de skyldigheter som uppkommer för föreningen under den tid som underlåtenheten består. Samma sak gäller för en medlem eller någon annan som har varit medveten om att medlemsantalet varit för lågt men som ändå har handlat på föreningens vägnar. Ansvaret gäller inte för den som visar att han eller hon inte har varit försumlig (17 kap. 20–21 §§ lagen om ekonomiska föreningar).

e) Skadestånd på grund av avsaknad av slutbesiktning och slutbevis

Mona Wadefur

Föreningen har vid tillträdet till bostadsrätten inte tillhandahållit lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten varit fullt brukbar för det avsedda ändamålet då det saknats godkänd slutbesiktning och slutbevis. Bostadsrätten var inte heller färdigställd vid tiden för upplåtelsen

eller vid tillträdet då det saknades godkänd slutbesiktning. Det saknades även våtrumsintyg. Eftersom det inte gjorts någon slutbesiktning kan inte Mona Wadefur precisera vilka fel som förelåg. Bristerna har emellertid varit av väsentlig betydelse och har inte kunnat avhjälpas utan dröjsmål. Styrelsen har vidare underlåtit att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart detta kunnat ske. Mona Wadefur har således haft rätt att frånträda bostadsrätten genom uppsägning, vilket också skett.

Även sedan Mona Wadefur tillträtt bostadsrätten har föreningen åsidosatt sin skyldighet att hålla bostadsrätten, huset och marken i gott skick. Föreningen har härvid åsidosatt sin reparationskyldighet genom att inte inhämta en godkänd slutbesiktning och slutbevis. Detta har också föranlett att hinder och men uppstått i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

Bristerna vid tillträdet och därefter beror på försummelse från föreningens sida. Det måste anses försumligt att underlåta att inhämta en godkänd slutbesiktning och slutbevis innan upplåtelse av bostadsrätten sker. Mona Wadefur har därför rätt till ersättning för skada. Skadan uppgår till det yrkade beloppet.

Mona Wadefur har också rätt till skadestånd med anledning av att det uppstått hinder och men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

Bostadsrättens skick har vid tillträdet och under resterande boendetid varit sådant att människor och egendom har kunnat skadas allvarligt och till och med dödsfall kunnat förekomma eftersom upplåtelsen inte skett under betryggande former och då godkänd slutbesiktning och slutbevis saknats. Mona Wadefur var dock i god tro om att en godkänd slutbesiktning/slutbevis fanns.

Handlingarna som bifogas upplåtelseavtalet, och därmed är en del av avtalet, är bl.a. den ekonomiska planen och objektbeskrivningen. I den ekonomiska planen framgår att upplåtelse av bostadsrätterna skulle ske först när fastigheten

hade slutbesiktigats. Av upplåtelseavtalet framgår att bostadsrätten skulle ha slutbesiktigats den 18 juni 2010, vilket aldrig kom att ske.

Genom att underlåta att inhämta en godkänd slutbesiktning och slutbevis har föreningen frångått lag, praxis, handlingsnormer och branschpraxis.

Fastigheten och bostadsrätterna kan inte anses vara fackmässigt uppförda.

Det har ankommit på föreningen att inhämta slutbesiktning och avhjälpa eventuella anmärkningar. Det är fastighetsägaren som ansvarar för fastighetens och lägenheternas skick enligt bostadsrättslagen och övrig lag. Föreningen har varit att se som beställare av entreprenaden då fastigheten inte var färdigställd vid förvärvet. Fråga har varit om sådana arbeten som erfordrar slutbevis.

Krister Engman har upplåtit bostadsrätten trots att godkänd slutbesiktning och slutbevis för fastigheten och samtliga bostadsrätter, inklusive Mona Wadefurs, saknades. Det har varit vårdslöst att upplåta lägenhet utan att inhämta godkänd slutbesiktning och slutbevis och det strider mot bostadsrättslagen och branschpraxis samt mot stadgan som stipulerar att föreningen har till ändamål att upplåta lägenheter för permanent bostad och främja medlemmars ekonomiska intressen. Dessutom har den ekonomiska planen inte varit hållbar och det har krävts en ny sådan bl.a. p.g.a. fastighetens skick.

Av handlingar i Hansahörnans konkurs framgår att friskrivningar gjorts avseende fastighetens skick vid förvärv av fastigheten och att ingen besiktning gjorts avseende fastigheten. Det strider också mot branschpraxis att föreningen förvärvar en fastighet utan inhämtande av en besiktning för att klargöra skicket på fastigheten. Slutkostnadsgarantin utgör en friskrivning eftersom Hansahörnan genom denna lagt över ansvaret på Bygg Bra Holding.

Det är fastighetsägaren, dvs. föreningen, som ansvarar för skicket på fastigheten enligt bostadsrättslagen och övrig lag. I protokoll från föreningens

möte angående räddningsplanen, där Krister Engman närvarade, framgår att fastigheten haft omfattande brister. Det har funnits behov av större byggnationsåtgärder vid tillträdet (och alltså efter tillträdet).

Föreningen har en skyldighet att främja medlemmars ekonomiska intressen enligt stadgans 2 § som 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar hänvisar till och genom att underlåta att inhämta en godkänd slutbesiktning och slutbevis har Krister Engman agerat vårdslöst.

Enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar ska skadestånd utgå om en styrelseledamot av vårdslöshet (eller uppsåtligen) skadar en medlem genom att överträda stadgan där det i 2 § stipuleras att föreningen har till ändamål att upplåta lägenheter för permanent bostad och främja medlemmars ekonomiska intressen samt att lagar ska följas. Detta har inte Krister Engman gjort. Det är vårdslöst att upplåta en bostadsrätt utan att inhämta godkänd slutbesiktning och slutbevis och det strider mot stadgan på så sätt att det inte främjar medlemmars ekonomiska intresse och det strider mot bostadsrättslagen. Dessutom har den ekonomiska planen innehållit felaktiga uppgifter och inte varit hållbar och det har krävts en ny sådan bl.a. p.g.a. fastighetens skick. Det följer av lagen om ekonomiska föreningar att medlemmars ekonomiska intressen ska främjas.

Varken för bostadsrätten eller fastigheten har det funnits en godkänd slutbesiktning i tiden före eller efter upplåtelsen. Bostadsrätten och fastigheten var inte heller färdigställda före eller efter upplåtelsen.

Krister Engman

Det framgick uttryckligen av upplåtelseavtalet att den aktuella slutbesiktningen inte hade ägt rum vid upplåtelse tidpunkten. Det bestrids att detta skulle ha någon som helst betydelse för möjligheten att lagligen och stadgeenligt upplåta bostadsrätten. Käranden kom att tillträda lägenheten på avtalad tid.

Krister Engman bestrider att det finns något samband mellan frånvaron av slutbesiktning vid upplåtelsepunkten och den påstådda skadan.

Föreningen var vidare inte beställare i någon entreprenad och hade därför inte möjlighet att påkalla någon slutbesiktning. Det ankom på fastighetssäljaren att både låta utföra besiktning av arbetet och att avhjälpa eventuella anmärkningar. Krister Engman saknar kännedom om slutbesiktning skett.

Krister Engman kan inte vitsorda att fråga har varit om sådana arbeten att något slutbevis erfordrades.

Käranden påstår att föreningens köpekontrakt innehöll friskrivningsklausuler som innebär att köparen (föreningen) skulle tvingas att "åtgärda och finansiera" eventuella fel i fastigheten. Påståendet tillbakavisas, när kontraktet inte innehåller några friskrivningsklausuler – tvärtom innehåller kontraktet en mängd åtaganden från säljaren, som samtliga syftar till att förse köparen med en inflyttningsklar och i alla delar fullgod byggnad.

Rättslig reglering

7 kap. 1 § bostadsrättslagen

När lägenheten ska tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, ska föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

7 kap. 2 § bostadsrättslagen

Är lägenheten, när den ska tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så

snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpd får uppsägning inte ske. För den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

7 kap. 4 § bostadsrättslagen

Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

f) *Avsaknad av årsredovisning*

Mona Wadefur

Av föreningens bokföring framgår att någon årsredovisning aldrig upprättats och lagts fram på föreningsstämma. I omhändertaget räkenskapsmaterial har konkursförvaltaren Hans Svedberg påträffat två årsredovisningar som inte är undertecknade av styrelsen eller reviderade avseende räkenskapsåren 2010 och 2011. Senast upprättad resultat- och balansrapport avser perioden den 1 juli 2012 till den 30 juli 2012.

Mona Wadefur har erlagt bokningsavgift under 2009. Detta skulle framgått av en årsredovisning. Det kan tilläggas att även övrig ekonomisk information så som insatser, lån, tillgångar, räntekostnader m.m. skulle framgått av årsredovisningen. Även s.k. blank årsredovisning är mycket viktig att upprätta. Denna information har Mona Wadefur eller någon annan t.ex. styrelseledamöterna som ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning

aldrig fått. Genom att även underlåta att hålla föreningsstämma har Mona Wadefur fråntagits möjligheten att kunna påverka föreningens ekonomi eller förvaltning eller möjligheter till ansvarsutkrävande. Inte heller styrelseledamöterna inklusive Krister Engman har kunnat förvalta föreningen på ett ändamålsenligt sätt utan årsredovisningar och föreningsstämmor. Det är en styrelseledamots grundläggande ansvar att se till att årsredovisningar upprättas och läggs fram på föreningsstämman. Det krävs också av en styrelseledamot enligt lagen.

Mona Wadefur bestrider att föreningen haft ett inledande förlängt räkenskapsår om två år på sätt som Krister Engman påstått och gör gällande att detta i så fall skulle varit olagligt. Dessutom måste en årsredovisning alltid upprättas för samtliga räkenskapsår oavsett om föreningen haft ett inledande förlängt räkenskapsår.

Att inte upprätta årsredovisning strider mot tillämplig lag om årsredovisning och stadgans 2 § om att tillvarata medlemmars ekonomiska intressen samt strider mot övrig tillämplig författning (se 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar). Föreningen har också varit på obestånd och likvidationspliktig. Föreningens ekonomi och ställning har missköts grovt. Eftersom föreningens ekonomi missköts grovt men upplåtelse till Mona Wadefur ändock skett har Krister Engman vållat henne skadan då hon förlorat insatsen efter föreningens konkurs.

Krister Engman

Föreningen bedrev inte någon verksamhet före räkenskapsåret 2010. Vid tidpunkten för upplåtelsen, i juni 2010, kan det därför inte ha funnits någon årsredovisning som visar annat än nollposter. Frånvaron av en sådan ”blank” årsredovisning saknar samband med den påstådda skadan. Mona Wadefurs bokningsavgift kan ha erlagts till annan än föreningen.

Föreningen har vidare haft förlängt räkenskapsår. Den första årsredovisningen skulle ha upprättats först 2011 och avsett räkenskapsåren 2009–2010.

Årsredovisningar för bostadsrättsföreningar behöver inte lämnas in till Bolagsverket.

g) Avsaknad av medlemsförteckning

Mona Wadefur

Någon medlemsförteckning har inte påträffats i bokföringen vilket utgör ett brott enligt 10 kap. 3 § p. 5 bostadsrättslagen.

Medlemsregistret ska innehålla uppgifter om namn, postadress, tidpunkt för in- och utträde och den bostadsrätt som medlemmen innehar. Enligt 9 kap. 9 § bostadsrättslagen har medlemsförteckningen till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Detta har inte kunnat göras p.g.a. att medlemsförteckningen saknats. Föreningen har också varit likvidationspliktig och den ekonomiska planen har varit felaktig.

I första hand åberopas skadestånd med anledning av brott (2 kap. 2 § skadeståndslagen), se under punkten 1 d). I andra hand åberopas skadestånd enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar som hänvisar till stadgan där det i 2 § stipuleras att medlemmars ekonomiska intressen ska främjas och att lagar ska följas inklusive bostadsrättslagen. Detta har Krister Engman inte gjort. Föreningens ställning och ekonomi har missköts grovt.

Krister Engman

Den påstådda avsaknaden av medlemsförteckning har inte något samband med den påstådda skadan. Den har inte heller påverkat föreningens ekonomi eller verksamhet i övrigt.

h) Ogiltig upplåtelse enligt bostadsrättslagen

Mona Wadefur

Av 4 kap. 1 § bostadsrättslagen framgår när upplåtelse får ske. Bestämmelser om medlemskap och ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse av bostadsrätt finns i 1 och 3 kap. bostadsrättslagen. I förevarande fall har förutsättningar för upplåtelse inte varit för handen enligt dessa bestämmelser enligt följande.

i) 4 kap. 7 § bostadsrättslagen

Den ekonomiska plan som registrerades den 6 april 2010 innehöll inte de upplysningar som var av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Vidare har intygsgivningen av planen varit felaktig. Den ekonomiska planen är således ogiltig med den följd att även upplåtelsen är ogiltig enligt 4 kap. 7 § bostadsrättslagen. Mona Wadefur har därmed rätt till ersättning för den skada hon lidit. Skadan uppgår till det yrkade beloppet.

ii) Alternativt: 4 kap. 8 § andra stycket bostadsrättslagen

Tillstånd för upplåtelsen har krävts enligt vad som framgår under punkten 1. Då föreningen inte inhämtat erforderligt tillstånd från Bolagsverket för upplåtelsen har Mona Wadefur haft rätt att frånträda bostadsrätten genom uppsägning. Uppsägningen har skett i rätt tid. Om tingsrätten skulle komma fram till att uppsägning inte skett i rätt tid har Mona Wadefurs dröjsmål varit ursäktligt. Sedan uppsägning skett har bostadsrätten övergått till föreningen som därmed varit skyldig att utge skälig ersättning för bostadsrätten. Mona Wadefur har också rätt till ersättning för skada. Skadan uppgår till det yrkade beloppet.

iii) Alternativt: 4 kap. 8 § första stycket bostadsrättslagen

Sedan den ekonomiska planen upprättats har sådant inträffat som varit av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Föreningen har därför inte fått upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän

en ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket. Föreningen har inte upprättat någon ny ekonomisk plan och upplåtelsen av bostadsrätten har således skett i strid med 3 kap. 4 § bostadsrättslagen. Mona Wadefur har varit i god tro när upplåtelsen skedde och har haft rätt att frånträda bostadsrätten. Uppsägningen har skett i rätt tid. Om tingsrätten skulle komma fram till att uppsägning inte skett i rätt tid har Mona Wadefurs dröjsmål varit ursäktligt. Sedan uppsägning skett har bostadsrätten övergått till föreningen som därmed varit skyldig att utge skälig ersättning för bostadsrätten. Mona Wadefur har också rätt till ersättning för skada. Skadan uppgår till det yrkade beloppet.

Den ekonomiska planen som registrerades den 6 april 2010 är ogiltig (i)

Den ekonomiska plan som registrerades den 6 april 2010 innehöll inte de upplysningar som var av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet då en slutlig kostnad för föreningens hus inte redovisats. Jfr även 4 kap. 2 § bostadsrättslagen. Köpet av fastigheten skedde vidare först efter att den ekonomiska planen intygats vilket innebär att den slutliga ekonomiska planen aldrig intygats.

Även intygsgivningen har skett i strid med 3 kap. 2 § bostadsrättslagen eftersom de lämnade uppgifterna inte varit riktiga och inte stämmer överens med tillgängliga handlingar samt då gjorda beräkningar inte är vederhäftiga och då den ekonomiska planen inte framstår som hållbar samt då förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen inte varit uppfyllda. Den ekonomiska planen är därför ogiltig.

Föreningen har varit skyldig att upprätta ny ekonomisk plan (iii)

För det fall tingsrätten skulle komma fram till att den ekonomiska planen var giltig och innehöll de upplysningar som var av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet har det efter planens upprättande inträffat sådant som

var för sig eller tillsammans måste anses vara av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Krister Engman har upplåtit lägenheten till Mona Wadefur trots att en ny ekonomisk plan inte inhämtats.

Det har därför ålegat styrelsen att i vart fall senast den 14 juni 2010 (dagen före upplåtelsen) upprätta en ny ekonomisk plan. Detta då styrelsen vid denna tidpunkt haft kännedom om eller borde haft kännedom om följande omständigheter som påverkat föreningens ekonomi.

- a) Att föreningen köpt fastigheten den 19 mars 2010 som Krister Engman påstår alternativt inte köpt fastigheten om förvärvet skett först den 18 juni 2010 vilket Mona Wadefur gör gällande.
- b) Att priset för förvärvet av fastigheten blev högre än det angivna beloppet i den ekonomiska planen.
- c) Att byggherren Hansahörnan var på obestånd.
- d) Att Hansahörnan var skyldig att upprätta en kontrollbalansräkning.
- e) Att fastighetsöverlåtelsen och betalningen för densamma var lagstridig och återvinningsbar i Hansahörnans konkurs. Fastighetsöverlåtelsen och betalningen för densamma har skett i strid med aktiebolagslagen och den var därmed ogiltig och skulle gå åter oavsett om Hansahörnan var på obestånd eller inte.
- f) Att fastigheten och bostadsrätterna inte var färdigställda.
- g) Att det saknades godkänd slutbesiktning och slutbevis för entreprenaden.
- h) Att enbart två av bostadsrätterna var sålda/bokade.
- i) Att uppgifterna om medlemsinsatser och avgifter i den ekonomiska planen var felaktiga p.g.a. att endast två lägenheter sålts.
- j) Att den köpeskillning som föreningen betalat för fastigheten översteg marknadsvärdet med hänsyn till fastighetens skick.
- k) Att ett färdigställande av fastigheten och bostadsrätterna var förenat med betydande kostnader och ekonomiska risker.

- l) Att det fanns anledning att befara att fastighetssäljaren inte skulle fullgöra sina åtaganden eller att Bygg Bra Holding inte skulle prestera enligt sin garanti.
- m) Att Bygg Bra Holding inte infriat sin garanti och inte skulle kunna komma att göra detta.
- n) Att det har varit omöjligt att bedöma Bygg Bra Holdings garanti då skicket på fastigheten vid köpet varit oklart.
- o) Att det fanns stora risker att fastigheten var behäftad med fel som föreningen måste åtgärda och finansiera.
- p) Att medlemsförteckning saknades.
- q) Att bostadsrätterna inte heller kunde säljas.
- r) Att upplåtelsen till Mona Wadefur skett i strid med lag.
- s) Att ovan omständigheter påverkade föreningens lånebild jämfört med den tidigare ekonomiska planen och att finansieringen av köpet av fastigheten inte gick ihop.
- t) Att Krister Engman varit i kontakt med Rickard Ek som är chef på Swedbank i Malmö och att han preliminärbookat ett möte med honom och att Krister Engman, för styrelsens räkning, skulle försöka hitta en lösning med en ny tillfällig kredit för föreningen för att kunna vara betydligt mer självständig i förhållande till de bolag man är beroende av idag, främst Bygg Bra Holding.
- u) Att föreningen blivit stämd avseende fastighetsköpet.
- v) Att Hansahörnan mottagit en konkursansökan.
- w) Att marknadsförutsättningar medfört att bostadsrätter var svårare att sälja jämfört med sommaren 2010. Marknaden hade fallit och räntehöjningar samt införandet av bolånetak med krav på att köpare ska erlägga minst 15 procent av köpeskillingen hade minskat antalet förstagångsköpare och lett till en kedjereaktion i bostadsbyten när första ledet av köpare mer eller mindre försvinner. En allmän nedgång på nivån 15–20 procent förutsågs.
- x) Att föreningen genom Krister Engman tog fram räddningsplaner.

- y) Att föreningen inte upprättat någon årsredovisning eller hållit någon stämma.
- z) Att förvärvet och betalningen av fastigheten stred mot lag.
- å) Att ingen slutlig kostnad redovisats i en ekonomisk plan.
- ä) Att den ekonomiska planen inte var hållbar och dessutom innehöll felaktiga uppgifter.
- ö) Att föreningen var beroende av extern finansiering
- aa) Att ingen betryggande säkerhet ställts.
- bb) Att föreningen var likvidationspliktig.
- cc) Att föreningen har haft mycket dålig ekonomi och varit på obestånd och likvidationspliktig redan från start och vid tidpunkten för upplåtelsen av bostadsrätten.

Föreningen har gått i konkurs. Mona Wadefur har förlorat sin insats och lidit skada med yrkat belopp till följd av Krister Engmans vårdslöshet/försumlighet att inte inhämta ny ekonomisk plan. Krister Engman är skadeståndsskyldig enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar som hänvisar till stadgan där det i 2 § stipuleras att föreningen ska främja medlemmars ekonomiska intresse och följa lagar. Detta har han inte gjort. Om en ny ekonomisk plan upprättats med korrekt information hade det uppdagats att den inte var ekonomisk hållbar och att det därmed förelåg stor risk för konkurs och upplåtelse till Mona Wadefur hade då inte skett alternativt hade styrelsen haft en möjlighet att lägga om den ekonomiska planen så att den blivit hållbar och upplåtelse hade kunnat ske i enlighet med lag.

Uppsägningen har skett i rätt tid/eventuellt dröjsmål har varit ursäktligt (i-iii)
Mona Wadefur har sagt upp bostadsrätten den 3 augusti 2012. Grunden för uppsägningen var att föreningen var likvidationspliktig, att godkänd slutbesiktning och slutbevis saknades, att en ny ekonomisk plan skulle ha upprättats och att bostadsrätten var behäftad med fel. Konkursförvaltaren har

som företrädare för föreningen godkänt uppsägningen. Vid bedömningen av om uppsägning skett i rätt tid ska följande beaktas.

Föreningens styrelse ska, enligt stadgarna, bestå av tre ledamöter. Föreningen har sedan april 2012 saknat behörig styrelse. Detta har försvårat för Mona Wadefur att säga upp bostadsrätten. Det har också försvårat för henne att få information om ställningen i föreningen.

Någon medlemsförteckning har inte påträffats i bokföringen vilket utgör ett brott enligt 10 kap. 3 § 5 p. bostadsrättslagen. Vad gäller bokföringen framgår att någon årsredovisning aldrig upprättats och lagts fram på föreningsstämman. I omhändertaget räkenskapsmaterial har revisorn Hans Svedberg påträffat två årsredovisningar som inte är undertecknade av styrelsen eller reviderade avseende räkenskapsåren 2010 och 2011. Senast upprättad resultat- och balansrapport avser perioden den 1 juli 2012 till den 30 juli 2012.

Bokföringsskyldigheten har inte fullgjorts i enlighet med lag och god redovisningssed eftersom årsredovisningar inte upprättats och lagts fram på föreningsstämma varken avseende räkenskapsåret 2010 eller 2011. Det har endast förekommit en föreningsstämma den 1 september 2009 vilket var den konstituerande stämman. Föreningen har inte kallat till föreningsstämma eller lagt fram årsredovisningar. Godkänd slutbesiktning och slutbevis saknas. Föreningen har inte lyckats sälja bostadsrätterna och var beroende av extern finansiering som upphörde under sensvåren 2012. Den ekonomiska planen saknar intyg. Ingen slutlig kostnad har redovisats.

Mot denna bakgrund har Mona Wadefur sagt upp bostadsrätten så snart hon fått kännedom om de felaktigheter som varit för handen. Hon har dessförinnan varit i god tro om att upplåtelsen varit giltig och skett i enlighet med gällande regler.

Mona Wadefur fick strax innan hon sade upp bostadsrätten kännedom om att föreningen var likvidationspliktig, att godkänd slutbesiktning och slutbevis

saknades, att en ny ekonomisk plan borde ha upprättats samt att bostadsrätten var behäftad med fel. Flertalet av de omständigheter som gav henne rätt att säga upp bostadsrätten fick hon kännedom om långt senare. En del framkom först efter att konkursen avslutats. Därefter framkom en del av styrelsens ansvar efter att hon fick del av Boverkets beslut.

Krister Engman är skadeståndsansvarig enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar som hänvisar till föreningens stadga där det i 2 § stipuleras att medlemmars ekonomiska intresse ska främjas och att bostadsrättslagen och annan lag ska följas. Detta har Krister Engman inte gjort eftersom upplåtelsen är ogiltig då den strider mot reglerna för upplåtelse i bostadsrättslagen enligt ovan. Föreningen har inte haft möjlighet att betala skälig ersättning för bostadsrätten till Mona Wadefur eftersom föreningens ekonomi och ställning missköts grovt. Krister Engman har i egenskap av styrelseledamot i föreningen vållat skadan. Eftersom Krister Engman underlåtit att likvidera föreningen har han också ådragit sig personligt betalningsansvar för föreningens skulder dvs. återbetalningen av yrkat belopp till Mona Wadefur (se vidare under avsnittet om likvidationsplikten).

Mona Wadefur bestrider svarandens påstående om att hon sagt upp bostadsrätten först 26 månader efter upplåtelsen. För det fall att tingsrätten skulle finna att uppsägning skett för sent har Mona Wadefur redogjort för omständigheter som föranlett en för sent gjord uppsägning. Dessa omständigheter ska inte ligga Mona Wadefur till last. Dessutom har konkursförvaltaren erkänt uppsägningen.

Krister Engman

Upplåtelsen var inte ogiltig. Käranden har inte heller sagt upp bostadsrätten på grund av att upplåtelsen skulle ha varit ogiltig. Även om så skulle ha varit fallet så har käranden sagt upp bostadsrätten mer än två år efter upplåtelsen, vilket

oavsett omständigheterna utgör den yttersta gränsen för en sådan uppsägning. Den eventuella ogiltigheten läktes sålunda vid utgången av tvåårsfristen.

Om upplåtelsen var ogiltig så saknar det förhållandet ändå samband med den påstådda skadan; käranden har inte ens påstått att hon skulle ha lidit skada till följd av att hon inte har kunnat göra bostadsrätten gällande mot föreningen eller tredje man.

En eventuell förpliktelse att återbetala insatsen på grund av ogiltighet uppstod redan vid upplåtelse tidpunkten (om upplåtelsen var ogiltig), vid vilken tidpunkt föreningen inte var likvidationspliktig. Krister Engman kan därför inte åläggas personligt ansvar för en sådan förpliktelse.

Käranden har under denna rubrik gjort gällande att en mängd omständigheter förelegat senast den 14 juni 2010, att Krister Engman känt till dessa omständigheter och att omständigheterna var sådana att föreningen var skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse kunde ske. Påståendena kommenteras i det följande.

a) Föreningen hade köpt fastigheten.

- Ja, det kände Krister Engman till. Nej, omständigheten föranledde inte en ny plan (tvärtom var det förutsatt i den registrerade ekonomiska planen att föreningen skulle köpa fastigheten, när det underlättade ambitionen att kunna erbjuda bostäder åt medlemmarna).

b) Priset för fastigheten blev högre än det i planen angivna.

- Nej, det är inte korrekt. Priset var bestämt i köpekontrakt och korresponderade med priset i den registrerade ekonomiska planen.

c) Hansahörnan var på obestånd och skyldigt att upprätta kontrollbalansräkning.

- Nej, det kände Krister Engman inte till och påståendet kan inte vitsordas som sådant. Omständigheten hade inte heller i sig föranlett en ny ekonomisk plan.

d) Krister Engman har saknat kännedom om någon sådan skyldighet för Hansahörnan och kan inte vitsorda att sådan skyldighet förelegat.

e) Fastighetsöverlåtelsen och betalningen var lagstridig.

- Nej, det kände Krister Engman inte till och påståendet kan inte vitsordas som sådant.

f) Fastigheten och bostadsrätterna var inte färdigställda.

- Fastigheten var inte föremål för någon åtgärd som skulle "färdigställas", varken före eller efter upplåtelsen. Renoveringen av byggnaden och bostadsrättslägenheterna skulle enligt föreningens köpekontrakt avseende fastigheten vara slutförd senast den 18 juni 2010, dvs. först efter den 14 juni 2010.

g) Det saknades godkänd slutbesiktning och slutbevis för entreprenaden.

- Slutbesiktning skulle avhållas först den 18 juni 2010 och det är sällsynt att slutbevis, i förekommande fall, utfärdas innan slutbesiktning har avhållits. Det förhållandet att slutbesiktning inte hade genomförts redan den 14 juni 2010 föranledde således inte något behov av en ny ekonomisk plan. Enär det var säljaren av fastigheten, inte föreningen, som var beställare av entreprenaden, så saknade Krister Engman närmare insyn i hur entreprenaden fortlöpte.

h) Enbart två av bostadsrätterna var sålda/bokade.

- Påståendet är missvisande. Av den dokumentation som käranden själv har åberopat framgår att det fanns en köpare för samtliga bostadsrätter, enär Bygg Bra Holding hade utfäst sig att förvärva eventuella

bostadsrätter som inte med framgång hade förmedlats genom den anlitate mäklaren senast den 1 september 2010.

i) Uppgifterna om medlemsinsatser och avgifter i den ekonomiska planen var felaktiga p.g.a. att endast två lägenheter sålts.

- Påståendet är felaktigt, av samma skäl som i föregående punkt. Det ålägg ytterst Bygg Bra Holding att förvärva bostadsrätterna till de i planen angivna insatserna och att erlægga de där angivna avgifterna. Den 14 juni 2010 saknades skäl att anta annat än att Bygg Bra Holding skulle uppfylla sitt åtagande, om så skulle krävas.

j) Den köpeskillning som föreningen betalat för fastigheten översteg marknadsvärdet med hänsyn till fastighetens skick.

- Påståendet är felaktigt. Föreningen köpte fastigheten med en nyrenoverad bostadsbyggnad till marknadsmässigt pris. Föreningen hade också tiotals miljoner kronor i säkerhet för den händelse att säljaren av fastigheten till någon del skulle brista i sitt åtagande.

k) Ett färdigställande av fastigheten och bostadsrätterna var förenat med betydande kostnader och ekonomiska risker.

- Påståendet om att återstående arbeten betingade ”betydande kostnader” kan inte vitsordas och Krister Engman vill framhålla att käranden ju flyttade in i sin lägenhet endast ett par veckor efter upplåtelsen.

Föreningen tog i vart fall inte någon ekonomisk risk, enär föreningen höll inne en betydande del av köpeskillingen och kunde kvitta eventuella kostnader för färdigställandet mot köpeskillingsfordringen.

l) Det fanns anledning att befara att fastighetssäljaren inte skulle fullgöra sina åtaganden eller att Bygg Bra Holding inte skulle prestera enligt sin garanti.

- Påståendet tillbakavisas. Om det den 14 juni 2010 förelåg någon omständighet som tydde på endera förhållandet, så kände Krister Engman inte till den.

m) Bygg Bra Holding hade inte infriat sin garanti och skulle inte heller komma att göra detta.

- Bygg Bra Holding åtog sig genom den ifrågavarande garantin att senast den 1 september 2010 förvärva då osålda bostadsrätter. Det faktum att bolaget inte redan den 14 juni 2010 hade köpt någon bostadsrätt, var således inte ägnat väcka någon som helst farhåga om att bolaget inte skulle fullgöra sitt åtagande.

n) Det har varit omöjligt att bedöma Bygg Bra Holdings garanti då skicket på fastigheten vid köpet varit oklart.

- Garantin var inte avhängig visst skick på fastigheten, utan måste uppfattas som att Bygg Bra Holding hade åtagit sig att hålla föreningen skadeslös för den händelse att fastighetssäljaren inte fullgjorde sina förpliktelser.

o) Det fanns stora risker att fastigheten var behäftad med fel som föreningen måste åtgärda och finansiera.

- Påståendet tillbakavisas. Fastighetssäljaren hade i köpekontraktet åtagit sig att avhjälpa eventuella besiktningens anmärkningar, föreningen höll inne en avsevärd del av köpeskillingen och Bygg Bra Holding hade utfäst sig att hålla föreningen skadeslös, varför det vid tidpunkten framstod som uteslutet att föreningen ens skulle behöva avhjälpa något fel och än mindre att föreningen skulle behöva finansiera en sådan åtgärd.

p) Medlemsförteckningen saknades.

- Påståendet kan inte vitsordas. Det förelåg i vart fall inte något tvivel om vilka personer som var medlemmar i föreningen.

- q) Bostadsrätterna kunde inte säljas.
- Påståendet bestrids. Den 14 juni 2010 förelåg inte någon omständighet som tydde på att det skulle vara omöjligt att sälja bostadsrätterna. Det kan här framhållas att en bostadsrätt, som bekant, uppläts den 15 juni 2010.
- r) Upplåtelsen till Mona Wadefur skulle komma att ske i strid med lag.
- Påståendet är märkligt, med hänsyn inte minst till att upplåtelsen skedde först den 15 juni 2010 (dvs. dagen efter den 14 juni). Det bestrids att upplåtelsen skulle ha skett ”i strid med lag”.
- s) Hittills nämna omständigheter påverkade föreningens lånebild jämfört med tidigare ekonomiska planen och finansieringen av köpet av fastigheten gick inte ihop.
- Påståendet bestrids, av skäl som anges ovan.
- t) Krister Engman kontaktade Rickard Ek på Swedbank för att, för styrelsens räkning, hitta en ny tillfällig kredit för att föreningen skulle kunna vara mer självständig i förhållande till bl.a. Bygg Bra Holding.
- Det bestrids att Krister Engman ska ha tagit någon sådan kontakt senast den 14 juni 2010. Om så hade skett hade det inte i sig varit ett förhållande som givit anledning att upprätta en ny ekonomisk plan.
- u) Föreningen hade blivit stämd avseende fastighetsköpet.
- Påståendet bestrids.
- v) Hansahörnan hade emottagit en konkursansökan.
- Påståendet bestrids. Hansahörnan försattes i konkurs först året efter, dvs. år 2011, på ansökan som inkom i maj 2011. Om Hansahörnan erhållit en (tydligt ogrundad och sedermera avslagen) konkursansökan före den 14 juni 2010, så har Krister Engman i vart fall saknat kännedom därom.

w) Marknadsförutsättningarna för bostadsrätter hade ändrats och allmän nedgång om 15–20 procent förutsågs.

- Påståendet bestrids. Det skedde inte någon beaktansvärd förändring av förutsättningarna för bostadsmarknaden mellan april och juni 2010 (det s.k. bolånetaket infördes först i oktober samma år).

x) Föreningen genom Krister Engman tog fram räddningsplaner.

- Påståendet bestrids. Den 14 juni 2010 förelåg inte skäl för någon räddningsplan.

y) Föreningen hade inte upprättat årsredovisning eller hållit stämma.

- Föreningen bedrev inte någon verksamhet före år 2010.

z) Förvärvet och betalningen av fastigheten stred mot lag.

- Påståendet bestrids, se ovan, vid d).

å) Det fanns inte någon slutlig kostnad (för föreningens hus) redovisad i en (registrerad) ekonomisk plan.

- Påståendet bestrids i enlighet med vad som tidigare anförts.

ä) Den ekonomiska planen var inte hållbar och innehöll felaktiga uppgifter.

- Påståendet bestrids. Planen var intygsgiven av därtill särskilt förordnade personer och i sig hållbar. Den innehöll inte någon felaktig uppgift. Om någon uppgift var felaktig var den inte av sådan betydelse att en ny ekonomisk plan var motiverad. Om så ändå var fallet, så har Krister Engman inte känt till detta.

ö) Föreningen var beroende av extern finansiering.

- Den registrerade ekonomiska planen förutsätter extern finansiering, varför det är oklart på vilket sätt käranden menar att behovet av extern

finansiering skulle motivera en ny ekonomisk plan. Föreningen saknade egen likviditet.

aa) Det hade inte ställts någon betryggande säkerhet.

- Enär den slutliga kostnaden för föreningens hus var redovisad i en registrerad ekonomisk plan, så var det inte nödvändigt för föreningen att också förvärva dyra insatsgarantier.

bb) Föreningen var likvidationspliktig.

- Påståendet bestrids.

cc) Föreningen har haft mycket dålig ekonomi och varit på obestånd och likvidationspliktig redan från start och vid tidpunkten för upplåtelsen av bostadsrätten.

- Påståendet bestrids.

Det har inte förevarit någon omständighet mellan det att den ekonomiska planen registrerades (den 6 april 2010) och det att bostadsrätten uppläts till käranden (den 15 juni 2010), som var av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet och som inte beaktades i den befintliga planen. Föreningen har således inte behövt upprätta en ny ekonomisk plan för att få upplåta bostadsrätten till käranden.

Rättslig reglering

Av 4 kap. 1 § bostadsrättslagen framgår när upplåtelse får ske. Där stadgas att bestämmelser om medlemskap och ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns i 1 och 3 kap. bostadsrättslagen.

4 kap. 7 § bostadsrättslagen

En upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 § med krav på en registrerad ekonomisk plan eller formkravet i 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, ska hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

3 kap. 1 § bostadsrättslagen

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen ska också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

3 kap. 2 § bostadsrättslagen

Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två personer. Av intyget ska framgå

1. att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda,
2. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.

4 kap. 8 § bostadsrättslagen

Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 4 § med krav på en registrerad ny ekonomisk plan, får bostadsrättshavaren efter uppsägning

frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning ska ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om det förhållande som bort föranleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen.

Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 4 kap. 2 § med krav på tillstånd för upplåtelse av bostadsrätt, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock inte ske sedan Bolagsverket lämnat tillstånd till upplåtelsen och inte heller efter utgången av den i 4 kap. 2 § tredje stycket angivna tiden.

Sker uppsägning enligt första eller andra stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skälig ersättning för bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, ska hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten.

3 kap. 4 § bostadsrättslagen

Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

En förening får upplåta en lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som sägs i första stycket.

i) Aktiebolagslagen

Mona Wadefur

Upplåtelsen skulle inte ägt rum eftersom fastighetsöverlåtelsen och betalningen för densamma var lagstridig, ogiltig och återvinningsbar i Hansahörnans

konkurs – oavsett om Hansahörnan var på obestånd eller inte. Krister Engman borde som styrelseledamot i föreningen och haft kännedom om att överlåtelsen och betalningen stred mot aktiebolagslagen. En sådan överträdelse är straffsanktionerad och de personer som medverkar till detta kan bli ålagda att betalat tillbaka för det fall inte täckning för återvinning finns. Styrelseledamöter på föreningens sida skulle kunna bli återbetalningsskyldiga om det inte fanns täckning. I övrigt hänvisas till redogörelsen under punkten 1.

Krister Engman

Krister Engman har hänvisat till vad som anförts ovan.

j) Skadestånd på grund av kontraktsbrott med anledning av kontraktsförhållande eller kontraktliknande förhållande enligt praxis från Högsta domstolen

Mona Wadefur

Det har förelegat ett kontraktsförhållande eller ett kontraktliknande förhållande mellan föreningen och Mona Wadefur. Föreningen har inte presterat i enlighet med upplåtelseavtalet vilket utgjort ett kontraktsbrott. Agerandet har inneburit skada för Mona Wadefur. Skadan, som uppstod den 15 juni 2010, uppgår till det yrkade beloppet. Krister Engman är skadeståndsansvarig i egenskap av styrelseledamot för föreningen.

Den bristande prestationen från föreningens sida har bestått i att man vid upplåtelsen lämnat felaktiga uppgifter i den ekonomiska planen avseende att godkänd slutbesiktning och slutbevis förelåg samt att slutlig kostnad för föreningens hus inte redovisats i en registrerad ekonomisk plan. Uppgifterna i den ekonomiska planen har också varit felaktiga såvitt avser antalet medlemmar, insatser och avgifter/sålda lägenheter och fastighetens skick och pris. Det är också brottsligt att inte föra medlemsförteckning. Upplåtelsen har därför skett i strid med uppgifterna i den ekonomiska planen och i strid med lag på det sätt som anförts under punkten 1. Vidare har utlovad bankgaranti saknats. Föreningen uppfyllde inte heller grundläggande krav då antalet

medlemmar endast var två. I denna del hänvisas också till rättsfallet ”Gamla vägen” NJA 2019 s. 94, se under nästa rubrik. Dessa omständigheter utgör kontraktsbrott.

Den ekonomiska planen har utgjort en del av upplåtelseavtalet. Om inte handlingen som sådan ska anses ha utgjort en del av avtalet så ska i vart fall uppgifterna i planen anses vara en del av avtalet eftersom den ekonomiska planen lämnats till Mona Wadefur inför köpet.

Krister Engman är skadeståndsansvarig i egenskap av styrelseledamot för föreningen (se 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar som hänvisar till stadgan där det i 2 § stipuleras att medlemmars ekonomiska intressen ska främjas och att lagar ska följas). Föreningen och Krister Engman har inte presterat i enlighet med upplåtelseavtalet. Enligt upplåtelseavtalet skulle Mona Wadefurs bostadsrätt vara slutbesiktigad den 18 juni 2010, något som aldrig skedde. Detta är också ett avtalsbrott. Varken fastigheten eller lägenheterna var färdigställda, vilket är ett avtalsbrott. Dessutom genomfördes fastighetsöverlåtelsen och betalningen för densamma på ett lagstridigt sätt i strid med uppgifterna i den ekonomiska planen vilket innebar att den var ogiltig och återvinningsbar till Hansahörnan. Detta utgör ett avtalsbrott. Föreningen var likvidationspliktig eftersom ekonomin i verkligheten inte överensstämde med uppgifterna i den ekonomiska planen. Enligt objektbeskrivningen som också utgör del av avtalet skulle Mona Wadefur äga rätt att frånträda bostadsrätten och återfå sin insats för det fall avvikelser förkom i den ekonomiska planen. Mona Wadefur försökte också få bostadsrättsköpet hävt men föreningen hade inte likviditet för att återbetala hennes insats.

Krister Engman

Det bestrids att föreningen till någon del skulle ha brustit i sina åtaganden enligt upplåtelseavtalet. Om föreningen har brustit i något åtagande har det inte

lett till skada för käranden. Krister Engman svarar i vart fall inte för eventuella brister i föreningens prestation.

Den ekonomiska planen utgjorde inte bilaga till eller var en del av upplåtelseavtalet.

***k) Skadestånd på grund av tredjemansskada enligt rättsfallet ”Gamla vägen”
NJA 2019 s. 94***

Mona Wadefur

För det fall tingsrätten skulle anse att något kontraktsförhållande eller kontraktsliknande förhållande inte har förelegat mellan Mona Wadefur och Föreningen gör Mona Wadefur gällande att det föreligger en ersättningsgill tredjemansskada orsakad av att Krister Engman upplåtit bostadsrätten i föreningen i strid med lag.

En styrelseledamot som lämnat ut en felaktig handling kan bli skadeståndsansvarig mot en potentiell köpare (tredje man). Det presumeras att felaktigheten beror på vårdslöshet i något skede på föreningens sida. I förevarande mål avses med felaktighet den ekonomiska planen som Mona Wadefur mottog inför avtalsskrivning och som utgjort en bilaga till upplåtelseavtalet. Mona Wadefur har valt att ingå upplåtelseavtalet med anledning av de uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen. Utöver att uppgifterna i den ekonomiska planen varit felaktiga har det också saknats medlemsförteckning. Att inte föra medlemsförteckning utgör ett brott enligt 10 kap. 3 § 5 p. bostadsrättslagen. Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan tillgänglig enligt 9 kap. 9 och 9 a §§ bostadsrättslagen. Enligt 9 kap. 9 § ska medlemsförteckningen ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Enligt 9 kap. 9 a § ska medlemsförteckningen upprättas så snart föreningen har bildats. När en ny medlem har gått in i föreningen ska

uppgifter enligt 9 § andra stycket utan dröjsmål antecknas i medlemsförteckningen. Enligt 9 kap. 8 § är det styrelsens ansvar att föra medlemsförteckning.

Mona Wadefur har med fog satt sin tillit till att upplåtelsen av bostadsrätten skett i enlighet med gällande lag och i enlighet med den ekonomiska planen och därvid

- att föreningen fört medlemsförteckning,
- att föreningen haft minst tre medlemmar och inte varit likvidationspliktig,
- att det fanns tillstånd från Bolagsverket för upplåtelsen av bostadsrätten,
- att föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket,
- att den ekonomiska planen var hållbar och innehöll korrekta uppgifter,
- att köpet och betalningen av fastigheten gjordes i enlighet med lag,
- att föreningen skötte ekonomin och förvaltningen i enlighet med lag,
- att föreningen upprättade årsredovisningar och höll årsstämma där det fördes protokoll,
- att det fanns en godkänd slutbesiktning och slutbevis avseende fastigheten,
- att fastigheten och bostadsrätterna var färdigställda vid upplåtelsen eller i vart fall senast i samband med tillträdet.

Enligt rättsfallet ”Gamla vägen” NJA 2019 s. 94 ska den som av vårdslöshet orsakar ren förmögenhetsskada eller genom att orsaka fel i förteckningen kunna åläggas att ersätta denna skada.

Krister Engman har, i egenskap av styrelseledamot för föreningen, av vårdslöshet (genom att upplåta lägenheten trots vad som anförts i strecksatserna ovan) orsakat Mona Wadefur ren förmögenhetsskada i form av den insats som Mona Wadefur betalade för bostadsrätten och som gick förlorad. Han ska därmed åläggas att ersätta denna skada. Enligt Högsta domstolens dom ska det

presumeras att felaktigheten (som i rättsfallet gällde felaktig uppgift i lägenhetsförteckningen, tingsrättens anmärkning) beror på vårdslöshet, i något skede, på föreningens sida. Skadestånd för ren förmögenhetsskada ska därmed utgå på denna grund enligt praxis från Högsta domstolen. Skadetidpunkten var den 15 juni 2010.

Krister Engman

Krister Engman har hänvisat till vad som anförts ovan.

- l) Skadestånd enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer enligt praxis från Högsta domstolen och enligt den allmänna kontraktsrättsliga principen att en avtalsbrytande part är skadeståndsskyldig för skador till följd av avtalsbrottet som också framgår av praxis bl.a.***

Mona Wadefur

- i) Det har förekommit ett kvalificerat otillbörligt handlande och det har förelegat en kvalificerad tillitssituation mellan Mona Wadefur och Krister Engman/föreningen varför skadestånd ska utgå. Samma sakförhållanden som framförts i målet görs gällande för skadestånd enligt denna grund. Mona Wadefur åberopar samtliga omständigheter som redogjorts för i målet avseende varför Krister Engman agerat kvalificerat otillbörligt samt oaktsamt.

När det gäller påståendet om kvalificerat otillbörligt handlande kan särskilt lyftas fram att föreningens ekonomi och förvaltning missköts grovt, att inga årsredovisningar har upprättats, att inga föreningsstämmor har hållits, att inga protokoll har upprättats, att medlemsförteckning har saknats, att likvidationsplikt har förelegat, att den ekonomiska planen har inte varit hållbar och har innehållit felaktiga uppgifter, att upplåtelse har skett i strid med den ekonomiska planen, att godkänd slutbesiktning och slutbevis har saknats, att byggherrens ekonomi har missköts grovt, att förvärvet av fastigheten har skett i strid

med lag och har varit återvinningsbar i byggherrens konkurs, att byggherren har varit på obestånd vid tidpunkten för fastighetsöverlåtelsen och att ingen kontrollbalansräkning har upprättats. Brott har begåtts. Även avtalsbrott har begåtts. Både byggherren och föreningen har gått i konkurs kort tid efter upplåtelsen. Fastigheterna och bostadsrätterna var inte färdigställda.

- ii) Skadestånd ska också utgå enligt den allmänna kontraktsrättsliga principen att en avtalsbrytande part är skadeståndsskyldig för skador till följd av avtalsbrottet. Skadeståndsskyldighet förutsätter i allmänhet oaktsamhet, såvida det inte finns någon garanti eller annan särskild utfästelse eller annat följer av särskild lagstiftning. Mot bakgrund av omständigheterna i målet måste Krister Engman anses ha agerat oaktsamt enligt följande.

Den ekonomiska planen och objektsbeskrivningen var bilagor till avtalet och därmed avtalsinnehåll. Av den ekonomiska planen framgår att upplåtelse av bostadsrätterna skulle ske först när fastigheten hade slutbesiktigats. Det förelåg inte någon dokumenterad och godkänd slutbesiktning när upplåtelseavtalet undertecknades. Lägenheterna var inte heller färdigställda. Innebörden av slutkostnadsgarantin och garantin för osålda lägenheter är oklar. Enligt upplåtelseavtalet var bostadsrätten slutbesiktigad den 18 juni 2010. Det fanns emellertid inte någon godkänd slutbesiktning vid tidpunkten för upplåtelsen eller senare. Som utvecklats tidigare är det även brottsligt att upplåta bostadsrätt innan en slutlig kostnad har redovisats i en registrerad ekonomisk plan samt brottsligt att upplåta en lägenhet utan att inhämta en ny ekonomisk plan då något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningen verksamhet inträffat. Den ekonomiska planen innehöll felaktiga uppgifter avseende bl.a. antalet medlemmar, insatser och avgifter/sålda lägenheter och fastighetens skick och pris. Det är också

brottsligt att inte föra medlemsförteckning. Föreningen var också likvidationspliktig enligt lag. Enligt objektsbeskrivningen skulle Mona Wadefur äga rätt att frånträda köpet och återfå sin insats för det fall att avvikelser förekom i den ekonomiska planen.

- iii) För det fall att Krister Engman inte anses ha agerat oaktsamt ska skadestånd ändå utgå enligt denna princip då det funnits en garanti eller särskild utfästelse, bl.a. uppgifterna i den ekonomiska planen i enlighet med vad som redogjorts för under ii), uppgifterna i objektsbeskrivningen, uppgifterna i upplåtelseavtalet samt då Mona Wadefur fått information om att föreningen ställt en säkerhet för återbetalning av insatsen och då upplåtelsen strider mot lag i flera avseenden som tidigare redogjorts för.

Krister Engman

Krister Engman har hänvisat till vad som tidigare anförts med det tillägget att Krister Engman inte personligen garanterat något förhållande eller gjort någon särskild utfästelse gentemot käranden.

m) Skadestånd enligt 33 och 36 §§ avtalslagen

Mona Wadefur

- i) Mot bakgrund av omständigheterna vid upplåtelseavtalets uppkomst så som de redogjorts för i målet skulle det strida mot tro och heder att med vetskap om dem åberopa rättshandlingen och Krister Engman måste antas ha ägt sådan vetskap dvs. varit i ond tro. Upplåtelseavtalet är därmed ogiltigt enligt 33 § lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) och eftersom Mona Wadefur inte har fått full ersättning för bostadsrätten ska skadestånd utgå med yrkat belopp.

- ii) Enligt 36 § avtalslagen kan upplåtelseavtalet också lämnas helt utan avseende då det är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets uppkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Samtliga omständigheter i käromålet åberopas i denna del. Några omständigheter som särskilt kan lyftas fram är att föreningens ekonomi och förvaltning missköts grovt, att inga årsredovisningar har upprättats, att inga föreningsstämmor har hållits, att inga protokoll har upprättats, att medlemsförteckning har saknats, att likvidationsplikt har förelegat, att den ekonomiska planen har inte varit hållbar och har innehållit felaktiga uppgifter, att upplåtelse har skett i strid med den ekonomiska planen, att godkänd slutbesiktning och slutbevis har saknats, att byggherrens ekonomi har missköts grovt, att förvärvet av fastigheten har skett i strid med lag och har varit återvinningsbar i byggherrens konkurs, att byggherren har varit på obestånd vid tidpunkten för fastighetsöverlåtelsen, att ingen kontrollbalansräkning har upprättats. Brott har begåtts. Även avtalsbrott har begåtts. Både byggherren och föreningen har gått i konkurs kort tid efter upplåtelsen.

Krister Engman har varit styrelseledamot/ekonomiansvarig i föreningen och redovisningsansvarig i byggherren och styrelsen i föreningen har även varit en interimsstyrelse för byggherrens räkning. Han har därvid haft god kännedom om förhållandena i både byggherren och föreningen. Särskild hänsyn ska tas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intager en underlägsen ställning i avtalsförhållandet vilket Mona Wadefur gör i förevarande fall.

När ett oskäligt avtal helt lämnas utan avseende med retroaktiv verkan p.g.a. att en avtalspart agerat kvalificerat klandervärt genom t.ex. att

illojalt ha framkallat grunden för oskäligheten eller illojalt ha utnyttjat motparten, t.ex. genom att utnyttja motpartens bristande kunskap om att avtalet stridet mot legala förbud, har motparten rätt till skadestånd som försätter denna i samma ekonomiska position som denna skulle ha haft om avtalet inte hade träffats mellan parterna. I förevarande fall har Krister Engman agerat kvalificerat klandervärt enligt ovan och Mona Wadefur har därmed rätt till skadestånd även på denna grund.

Krister Engman

Krister Engman har hänvisat till vad som tidigare anförts med det tillägget att rättsföljden i nämnda lagrum är att rättshandlingen (eller delar av den) inte kan göras gällande mot (här) käranden. En tillämpning av lagrummen leder dock inte till att käranden skulle ha rätt till skadestånd och än mindre leder det till en skadeståndsskyldighet för tredje man (dvs. Krister Engman, som inte var avtalspart).

n) Skadestånd enligt 25 § avtalslagen

Mona Wadefur

I sista hand görs det gällande att av registreringsbeviset för föreningen framgår att firman tecknas av två styrelseledamöter i förening. Upplåtelseavtalet har därmed inte undertecknats i behörig ordning eftersom Krister Engman tecknat firman ensam. Upplåtelseavtalet är därmed ogiltigt. Krister Engman kan inte ha bundit Mona Wadefur till något avtal med föreningen utan det är Krister Engman som blivit personligen bunden av avtalet. Krister Engman har överskridit sin behörighet då han inte haft rätt att teckna firman ensam. Krister Engman har också vilselett Mona Wadefur att tro att han haft rätt att teckna firman ensam. Han har alltid uppträtt som om han är behörig att teckna firman ensam. Mona Wadefur tecknade avtalet själv på mäklarens kontor och det var först senare som Krister Engman tecknade avtalet för föreningens räkning.

Mona Wadefur har varit i god tro om Krister Engmans behörighet. Både föreningen och Krister Engman samt mäklaren m.fl. har agerat som om en giltig upplåtelse skett. Styrelsen har inte befullmäktigat Krister Engman att teckna upplåtelseavtal avseende bostadsrätten eller rathaberat sådant avtal. Mona Wadefur bestrider också att det skulle vara möjligt att teckna avtal på något annat sätt än genom firmateckning i enlighet med registreringsbeviset för föreningen. Krister Engman har överskridit sin behörighet. Upplåtelseavtalet är därmed ogiltigt. Mona Wadefur vitsordar inte att registreringsbeviset bifogats upplåtelseavtalet. Enligt upplåtelseavtalet skulle en sådan bilaga ha signerats och godkänts av båda parter vilket aldrig skedde. Mona Wadefur undertecknade upplåtelseavtalet själv på mäklarens kontor och Krister Engman undertecknade det senare.

Krister Engman har genom undertecknandet vållat Mona Wadefur skada uppgående till det yrkade beloppet. Då föreningen gått i konkurs och Mona Wadefur inte fått full utdelning i konkursen har hon inte kunnat göra gällande upplåtelseavtalet mot föreningen. Krister Engman ska utge skadestånd enligt 25 § avtalslagen.

Då Krister Engman enligt vad som anförts tidigare i målet agerat brottsligt och i strid med lag och kringgått många regler som gäller för upplåtelse av en bostadsrätt och vid förvaltning av en bostadsrättsförening och agerat i strid med medlemmars ekonomiska intressen i strid med stadgan och föreningen därför gått i konkurs samt då han agerat i strid med tro och heder och kvalificerat klandervärt har Mona Wadefur, som är en äldre människa och konsument och person med underlägsen ställning i avtalsförhållandet, haft svårt att göra upplåtelseavtalet gällande mot föreningen.

Krister Engman

Käranden har, uppenbarligen, kunnat göra upplåtelseavtalet gällande mot föreningen. Käranden har i vart fall inte lidit någon skada som en konsekvens av eventuella svårigheter att göra upplåtelseavtalet gällande mot föreningen.

Föreningens styrelse hade befullmäktigat Krister Engman att teckna upplåtelseavtal och han var därför behörig att genom upplåtelseavtalet binda föreningen. Föreningen har aldrig ifrågasatt avtalets giltighet.

För den händelse att Krister Engman inte skulle ha varit behörig och käranden skulle ha lidit skada till följd därav, så äger käranden ändå inte rätt till ersättning. Det förhållandet att styrelsen tecknade föreningens firma framgick av registreringsbeviset och käranden kan inte ha varit i god tro om uppgift som angavs där; särskilt inte som detsamma låg som bilaga till upplåtelseavtalet.

Käranden uppger i denna del också att käranden ”på grund av föreningens konkurs” inte kan göra upplåtelseavtalet gällande mot föreningen. Krister Engman konstaterar att det således inte är hans påstått bristande behörighet som medfört svårigheter för käranden att göra upplåtelseavtalet gällande, i den mån sådan svårighet förelegat. Bostadsrätten omvandlades till en hyresrätt vid föreningens konkurs och den tidigare bostadsrättshavaren får en oprioriterad fordran i konkursen. Även för det fall att föreningen inte gått i konkurs hade Mona Wadefur inte kunnat göra gällande upplåtelseavtalet mot föreningen eftersom Krister Engman undertecknat upplåtelseavtalet utan att vara behörig därtill och han har därmed inte bundit föreningen vid avtalet. Dessutom saknade föreningen likviditet från start redan innan konkursen och saknade möjlighet att återbetala insatsen.

Käranden synes vidare, i samma del, göra gällande att föreningens konkurs skulle ha berott på Krister Engman. Påståendet bestrids.

Rättslig reglering

25 § avtalslagen

Den, som uppträder såsom fullmäktig för annan, ansvarar för att han har erforderlig fullmakt och är förty, där han ej förmår styrka, att han handlat efter fullmakt eller att den rättshandling, varom fråga är, blivit godkänd av den

uppgivne huvudmannen eller ändock är gällande mot honom, pliktig att ersätta tredje man all skada, som denne lider därigenom att han icke kan göra rättshandlingen gällande mot huvudmannen.

Vad sålunda är stadgat ska dock icke äga tillämpning, där tredje man insåg eller bort inse, att fullmakt ej förefanns eller att förefintlig fullmakt överskreds; ej heller där den, som företog rättshandlingen, handlade på grund av fullmakt, vilken i följd av någon särskild omständighet, varom han icke ägde kunskap och varom tredje man ej heller kunde med fog förutsätta, att han skulle hava kännedom, icke kan göras gällande mot huvudmannen.

3. Övriga frågor

Har Mona Wadefur på grund av passivitet förlorat rätten att göra kravet gällande?

Krister Engman

Mona Wadefur har inte i skälig tid från det att hon märkt eller bort märka skadan underrättat Krister Engman om det krav hon nu vill göra gällande gentemot honom. Rättsverkan av passiviteten är att hon — för det fall hon skulle haft påstått krav — förlorat rätten att göra kravet gällande.

Av allmänna förmögenhetsrättsliga principer följer att den som vill göra gällande ett anspråk inte kan vara passiv under lång tid utan måste underrätta motparten om sitt krav. I rättsfallet ”Ränteskruven” NJA 2005 s. 142, t.ex., uttalar Högsta domstolen att "det anses vara en allmän princip inom civilrätten att en köpare eller beställare, som vill göra gällande anspråk på grund av fel eller brist, har att reklamera utan oskäligt uppehåll efter det han märkt eller bort märka felet respektive bristen". I prop. 1988/89:76 uttalas att även när säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder (dvs. när reklamationsreglerna inte behöver iakttas) "innebär [detta] dock inte att köparen kan dröja i obegränsad tid med att lämna meddelande om felet efter det

att han märkt det. En sådan passivitet kan enligt allmänna principer medföra förlust av rätten att åberopa felet" (s. 125).

Mona Wadefur

Det bestrids att reklamation krävs för skadestånd med anledning av brott enligt 2 kap. 2 § skadeståndslagen.

Det bestrids också att reklamation krävs för skadestånd enligt 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar.

För det fall att tingsrätten skulle finna att reklamation krävs gör Mona Wadefur gällande att reklamation har gjorts.

Krister Engman skickade ett mejl den 16 maj 2012 jämte bilagor, dvs. i tiden innan föreningen försattes i konkurs av Swedbank, där han framför föreningens räddningsplan och de ekonomiska erbjudanden Mona Wadefur fick av styrelsen. Mona Wadefur har därefter, den 16 maj 2012, skickat ett mejl till Richard Ek, föreningens kontaktperson på Swedbank. I detta mejl framgår att styrelsen vill köpa ut Mona Wadefur ur föreningen för 1 miljon kronor vilket innebär en förlust om 1,8 miljoner kronor vilket motsvarar hennes lån för köpet p.g.a. att köpeskillingen uppgick till 2,8 miljoner kronor. Enligt ett annat förslag erbjöds Mona Wadefur att bo kvar men att hon då skulle låna upp ytterligare 500 000 kr privat för en lägenhet som fortfarande har mycket omfattande brister. Det framgår att Mona Wadefur upplevde förslagen som djupt oetiska och att hon utsatts för ett bedrägeri. Vidare framgår att Mona Wadefur tidigare vid upprepade tillfällen väckt sitt misstroende mot styrelsen som ådragit henne stor personskada. Mona Wadefur tog också initiativ till ett möte med Krister Engman som ägde rum på en restaurang under våren 2013. Då diskuterades den skada Mona Wadefur lidit och anledningen till skadan. Mona Wadefur uppmanade Krister Engman bl.a. att aktivera styrelsens ansvarsförsäkring. Denna begäran lämnades utan åtgärd från Krister Engmans sida. Detta styrks av mejlkorrespondens mellan parterna där man diskuterar

datum, plats och tid för mötet. Mona Wadefur antog inte de ekonomiska erbjudanden som styrelsen gav henne. Genom de kontakter som Mona Wadefur haft med Krister Engman, styrelsen och företrädare för styrelsen har reklamation skett inom skälig tid. Hennes skada har också varit känd för Krister Engman.

Det bestrids att NJA 2005 s. 142 är tillämpligt på förekommande fall.

I förekommande fall görs även gällande att Krister Engman handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder och då behöver inte eventuella reklamationsregler iakttas.

Det finns också en polisanmälan mot styrelsen inlämnad till Ekobrottsmyndigheten under våren 2014. Denna gjordes i anslutning till att reklamationen sändes till Länsförsäkringar för anspråk på styrelsens ansvarsförsäkring. Kontakt med länsförsäkringar togs i detta ärende redan hösten 2012. Reklamationen som skickades till Länsförsäkringar sändes även till Krister Engman på inrådan av Skandiamäklarnas kundombudsman, men Krister Engman hämtade inte ut denna. Det finns även en inlämnad polisanmälan till Ekobrottsmyndigheten i Malmö, riktad mot fastighetssäljaren dvs. Hansahörnan som Krister Engman var ekonomiskt ansvarig för, utifrån den grundliga konkursutredning som gjordes av Gulliksons advokatbyrå som visar på återvinning. När det gäller byggtekniska fel och de avvikelser som gjordes i detta avseende t.ex. att det saknades en godkänd slutbesiktning finns en anmälan till mark- och miljödomstolen vid Malmö stads byggnadsnämnd. Det krävdes en konkursutredning för att få klarhet i förhållandena i föreningen och Boverkets beslut därefter meddelades i juni 2016.

Underlåtenhet att minimera skada

Krister Engman

Mona Wadefur han underlåtit att minimera den skada hon kan ha lidit.

Hon har givits möjlighet att sälja bostadsrätten för en miljon kronor men låtit bli. I stället har hon spekulerat i att hon skulle kunna få mer vilket resulterade i att hon fick cirka 500 000 kr i konkursen. Utfallet av denna spekulation ska inte lasta Krister Engman.

Vidare har Mona Wadefur underlåtit att begära skattereduktion för sin förlust. Om hon hade gjort det hade skadan satts ned med cirka 250 000 kr.

Mona Wadefur har också vägrat att delta i någon av de räddningsplaner som styrelsen la fram. Givet att konkursförvaltarens bedömning är riktig framstår det som att räddningsplanerna hade haft utsikt för framgång om Mona Wadefur medverkat i dessa. En konkurs hade då kunnat undvikas.

Mona Wadefur har köpt lägenheten trots att hon varit medveten om att det inte fanns någon insatsförsäkring.

Ska skadeståndet jämkas?

Krister Engman

För det fall Mona Wadefur skulle haft det påstådda kravet och hennes passivitet inte skulle medfört rättsförlust, måste det anses oskäligt betungande för Krister Engman att — nästan tio år efter att Käranden hävdar att skadan uppkommit och ansvarsförsäkringen upphört — personligen svara för det yrkade kapitalbeloppet. Följaktligen, under alla omständigheter ska skadeståndsanspråket göras till föremål för allmän jämkning enligt skadeståndsrätten (se prop. 1975:12 s. 65 ff. om ansvarsförsäkringens betydelse för den allmänna jämningsregeln inom skadeståndsrätten).

Föreningens – tillika styrelsens – ansvarsförsäkring annullerades den 1 mars 2013, när konkursförvaltningen inte funnit anledning att förlänga den, och gäller inte för skada som anmälts senare än sex månader från den dagen

(dvs. efter den 1 september 2013, tretton månader efter det att käranden lämnade bostadsrätten).

Mona Wadefur

Det bestrids att skadeståndet ska jämkas. För det fall att tingsrätten finner att skadeståndet ska jämkas bestrids att det ska jämkas till 0 kr. Det bestrids att det skulle vara oskäligt betungande för Krister Engman att personligen svara för det yrkade kapitalbeloppet.

Den omständigheten att styrelsens eventuella ansvarsförsäkring inte längre gäller är inget som ska belasta Mona Wadefur. Det är styrelsen som ansvar för att ha en gällande ansvarsförsäkring för de skador den åsamkar andra. Påståendet om att styrelsens ansvarsförsäkring inte skulle gälla bestrids dessutom. Anledningen till att den eventuellt inte gäller är troligast för att det rör sig om ett brott och inte p.g.a. att krav i form av stämningsansökan riktas mot Krister Engman först nu. Mona Wadefur hade inte ekonomiska möjligheter att anta föreningens räddningsplaner och hon hade inte heller en skyldighet att göra det. Dessutom hade hela styrelsen avgått, inklusive Krister Engman som avgick i april 2012, när räddningsplanen skickades ut. Krister Engman hade inte behörighet att företräda föreningen längre. Föreningen stod utan styrelse. Räddningsplanen hade därmed aldrig kunnat antas. Vad gäller styrelsens ansvarsförsäkring så framgår det av försäkringsvillkorens avsnitt R punkten 02.1 att styrelsen har ett ansvar att anmäla en skada till försäkringsbolaget som kan komma att medföra ersättningskrav (i framtiden) så snart som möjligt. Detta har Krister Engman inte gjort. Vidare framgår att försäkringsbolaget inte är ansvarigt gentemot försäkrad för skada som denne orsakat genom grov vårdslöshet eller till någon del orsakat med uppsåt. Detta undantar Mona Wadefurs skada från rätten till försäkringsersättning eftersom Krister Engman har agerat uppsåtligt eller i vart fall grovt vårdslöst.

Mona Wadefur har inte underlåtit att begära skattereduktion för sin förlust när hennes förlust inte ännu är klarlagd eftersom det krävs en rättslig process för att utreda den slutliga förlusten.

UTREDNINGEN

På Mona Wadefurs begäran har hon hörts under sanningsförsäkran.

På Krister Engmans begäran har han hörts under sanningsförsäkran.

Båda parter har åberopat skriftlig bevisning.

TINGSRÄTTENS BEDÖMNING

Huvudsaken

Under bildandet av en bostadsrättsförening är ett av de mest centrala dokumenten en s.k. ekonomisk plan. En sådan är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska göra det möjligt att bedöma föreningens verksamhet. Det huvudsakliga syftet med den ekonomiska planen är att vara ett underlag för intygsgivarnas bedömning av en förenings ekonomiska stabilitet (se prop. 1971:12 s. 78). Men även t.ex. bostadsrättsköpare, revisorer och kreditgivare kan ha nytta av planen. För att kunna göra en riktig bedömning av en förenings ekonomiska verksamhet måste uppgifterna i planen vila på ett pålitligt och väl underbyggt underlag och framstå som hållbara.

I 4 kap. bostadsrättslagen finns särskilda regler kring när upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt får ske. I 4 kap. 2 § angavs (före den 1 januari 2023) att [i]nnan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket. Av bestämmelsen framgår vidare att Bolagsverket ska lämna tillstånd om en ekonomisk plan har registrerats och föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna och, i förekommande fall, upplåtelseavgift. Säkerheten ska täcka

det sammanlagda beloppet av de insatser och upplåtelseavgifter som bostadsrättsföreningens ansökan om tillstånd gäller samt bestå av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet [12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630)]. Bestämmelsen i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen är straffsanktionerad på så sätt att det i 10 kap. 3 § samma lag anges att den som uppsåtligen eller av oaktsamhet upplåter bostadsrätt i strid med 4 kap. 2 § döms till böter.

Krister Engman undertecknade den 15 juni 2010, för föreningens räkning, upplåtelseavtal med Mona Wadefur avseende lägenhet med bostadsrätt. Han har i målet inte ens påstått att det funnits något sådant tillstånd från Bolagsverket som avses i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen. I stället har han hävdatt att den slutliga kostnaden för föreningens hus hade redovisats redan i den ekonomiska planen som hade registrerats den 6 april 2010 och som, den 10 mars 2010, hade blivit föremål för intygsgivning av två av Boverket förordnade intygsgivare. Krister Engman har i sammanhanget åberopat den slutkostnadsgaranti som den 8 mars 2010 hade lämnats av bolaget Bygg Bra Holding.

Tingsrätten bedömer redan här om den kostnad som upptas i den ekonomiska planen kan ses som ”den slutliga kostnaden för föreningens hus”.

En given utgångspunkt för den bedömningen är hur kostnaden beskrivs i planen.

Följande bild är ett urklipp ur planen:

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

201003222976

Förvärvskostnader (Kr)	
Slutlig anskaffningskostnad*	35 600 000
Initial underhållsfond/likvidreserv	200 000
TOTALT	35 800 000

* inkl. lagfart och pantbrev

Krister Engman lutar sig mot att orden ”slutlig anskaffningskostnad” anges i tabellen. Enligt tingsrätten förändrar detta inte det grundläggande förhållandet att rubriken anger att kostnaderna i tabellen är beräknade. Annorlunda uttryckt läser tingsrätten tabellen som att den slutliga anskaffningskostnaden beräknas bli 35,6 miljoner kronor.

Enligt tingsrätten är det också av intresse att bedöma hur aktörerna kring den ekonomiska planen vid den tiden verkar ha uppfattat innehållet i den. Intygsgivarna Martin Nilsson och Krister Axelsson har i ett yttrande till Boverket varit tydliga med att deras uppfattning varit att intygsgivningen inte tagit sikte på en ekonomisk plan med en slutlig anskaffningskostnad, utan på en plan med en beräknad sådan. Detta talar starkt för att den ekonomiska planen ska läsas på det sätt som tingsrätten uppfattat den. I samma riktning talar det förhållandet att kostnaderna för lagfart och pantbrev under år 2010 och 2011 blev föremål för ett flertal uppgörelser mellan å ena sidan föreningen och å andra sidan det bolag som sålt fastigheten till föreningen, Hansahörnan. Förekomsten av dessa olika avtal, träffade mellan personer som alla var direkt involverade i bildandet av föreningen, är knappast förenligt med synsättet att det redan vid den ekonomiska planens upprättande, den 1 november 2009, var klart vad den slutliga kostnaden för föreningens hus skulle bli.

Som framgått av det föregående har Krister Engman argumenterat för att tingsrätten vid sin bedömning måste beakta dels att Bygg Bra Holding några månader senare utfärdade en ”slutkostnadsgaranti”, dels att föreningens slutliga kostnad för förvärvet av föreningens hus faktiskt inte blev högre än vad som anges i den ekonomiska planen.

Den åberopade slutkostnadsgarantin upprättades först flera månader efter den ekonomiska planens datering. I målet har det inte presenterats någon förklaring till varför slutkostnadsgarantin kom att upprättas. Enligt tingsrätten saknar det visserligen direkt betydelse, men en trolig förklaring till det är att intygsgivarna efterfrågat någon form av stöd inför intygsgivandet av att den beräknade kostnaden verkade rimlig. Oavsett varför slutkostnadsgarantin upprättades i mars 2010 kan den enligt tingsrätten

inte förändra det förhållandet att den ekonomiska planen endast upptar en beräknad kostnad.

Lika ointressant som slutkostnadsgarantin är enligt tingsrätten det förhållandet att föreningens slutliga kostnad för förvärvet av föreningens hus kan ha legat i linje med – eller till och med ha varit lägre än – vad som anges i den ekonomiska planen. Inte heller dessa efterkommande omständigheter förändrar det förhållandet att den ekonomiska planen endast upptar en beräknad kostnad.

Tingsrättens slutsats är således att den slutliga kostnaden för föreningens hus inte redovisats i någon registrerad ekonomisk plan eller på någon föreningsstämma. Det innebär i sin tur att det inte var tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt och att Krister Engman – i vart fall av oaktsamhet – gjorde sig skyldig till en straffbar handling när han ändå, för föreningens räkning, gjorde det i juni 2010.

Det hade i och för sig varit möjligt att rättsenligt upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt i juni 2010, trots att den slutliga kostnaden för föreningens hus inte redovisats i någon registrerad ekonomisk plan eller på någon föreningsstämma, men det hade förutsatt att Bolagsverket lämnat sitt tillstånd, vilket i sin tur hade förutsatt bl.a. att det hos Bolagsverket ställts en betryggande säkerhet för återbetalningen av bostadsrättshavarnas insatser. Det konkreta händelseförlopp som har realiserats – att Mona Wadefur drabbats av en skada motsvarande differensen mellan det hon betalat i insats för bostadsrätten och den ersättning som hon erhöll i föreningens konkurs – är alltså ett sådant händelseförlopp som man typiskt sett hade kunnat undvika genom att agera rättsenligt. Annorlunda uttryckt: om Krister Engman hade haft Bolagsverkets tillstånd till upplåtelse hade det också funnits betryggande säkerhet för återbetalningen av Mona Wadefurs insats och hennes skada hade kunnat undvikas. Enligt tingsrätten föreligger det således en direkt och uppenbar kausalitet mellan Krister Engmans agerande att upplåta bostadsrätten (utan tillstånd) och den skada som Mona Wadefur lidit. Han ska därför, eftersom skadan vållats genom ett agerande som är brottsligt, ersätta Mona Wadefur för skadan jämlikt 2 kap. 2 § skadeståndslagen.

Krister Engman har beträffande vissa av Mona Wadefurs grunder anfört att hon genom passivitet förlorat rätten att kräva ersättning. Han har dock inte gjort något sådant passivitetspåstående i den del Mona Wadefurs talan grundar sig på brott. Tingsrätten har därför inte att pröva om Mona Wadefurs eventuella passivitet i sig medfört att Krister Engmans betalningsskyldighet fallit bort. En annan sak är att Krister Engman anfört att tidsutdräkten är ett skäl för jämkning av skadeståndsskyldigheten, men det återkommer tingsrätten till i det följande.

Krister Engman har inte ifrågasatt att differensen mellan det som Mona Wadefur betalade i insats för bostadsrätten och den ersättning som hon erhöll i föreningens konkurs uppgår till påstådda 2 261 278 kr. Krister Engman har emellertid påstått att Mona Wadefur hade kunnat begränsa sin skada genom att ta upp realisationsförlusten i någon av sina inkomstdeklarationer. Mot detta har Mona Wadefur invänt att hon ännu inte vet vilken den slutliga skadan blir och att förlusten därför inte kunnat deklarerats.

Enligt tingsrätten stod det allra senast vid avslutandet av föreningens konkurs klart att Mona Wadefur lidit en realisationsförlust om 2 261 278 kr. Tingsrätten kan inte se annat än att förlusten borde ha gått att deklarerat avseende inkomståret det år som konkursen avslutades. Detta förändras inte av att Mona Wadefur måhända skulle kunna kräva kompensation från olika håll. Om hon hade deklarerat realisationsförlusten hade den – oavsett vilka inkomster av kapital som hon hade – medfört en skatteeffekt uppgående till minst de 250 000 kr som Krister Engman påstått. Hennes skadestånd ska därför sättas ned med av Krister Engman angivna 250 000 kr. Denna bedömning förändras inte av det faktum att det numera sannolikt blir svårt för Mona Wadefur att deklarerat förlusten, eftersom det passerat mer än fem år från taxeringsårets utgång (jfr 4 kap. 9 § taxeringslagen). Krister Engmans övriga invändningar om att Mona Wadefur borde ha begränsat sin skada – dvs. att hon borde ha utnyttjat möjligheten att sälja bostadsrätten för en miljon kronor eller att hon borde ha deltagit i de räddningsplaner som styrelsen la fram – medför inte någon nedsättning av skadeståndet. Enligt tingsrätten vore det stötande att på detta sätt kräva att Mona Wadefur frivilligt skulle medverka till vad som för henne var utomordentligt dåliga

transaktioner. Ingen nedsättning följer heller av Krister Engmans argumentation om att Mona Wadefur medverkat till sin skada genom att köpa sin lägenhet trots vetskap om att det saknades insatsförsäkring; detta då inget tyder på att Mona Wadefur vid tiden för upplåtelsen förstod att föreningen upplät lägenheten i strid med gällande regler.

Krister Engman har anfört att hans skadeståndsskyldighet bör jämkas. Som skäl för detta har han angett att det vore oskäligt betungande att nu – långt efter skadans uppkomst, när föreningens ansvarsförsäkring dessutom upphört att gälla – betala ett belopp som är så stort att det skulle ödelägga hans privatekonomi.

Tingsrätten har i det föregående konstaterat att Krister Engman genom brott vållat Mona Wadefur en avsevärd ekonomisk skada. En jämkning av skadeståndsskyldigheten skulle innebära att skadan låg kvar hos Mona Wadefur. Eftersom hennes ekonomi inte förefaller avsevärt starkare än Krister Engmans är skadans storlek inte något bärande skäl för jämkning. Mona Wadefur har inte haft ens en teoretisk möjlighet att upprätthålla den tidigare styrelsens ansvarsförsäkring, varför inte heller förhållandet att ansvarsförsäkringen upphört talar för jämkning. Slutligen konstaterar tingsrätten att det visserligen gått lång tid från skadans uppkomst till dess att Krister Engmans skadeståndsskyldighet nu slås fast. Detta beror dock inte i större utsträckning på Mona Wadefurs agerande än det gör på Krister Engmans. Utredningen i målet visar indirekt att Mona Wadefur under flera år försökt utkräva ansvar på olika sätt och att Krister Engman varit medveten om detta. Inte heller tidsutdräkten medför därför att det förefaller påkallat att jämkas Krister Engmans skadeståndsskyldighet. Tingsrätten gör alltså sammantaget bedömningen att det inte framkommit tillräckliga skäl för någon jämkning av Krister Engmans skadeståndsskyldighet. Han ska således förpliktas att till Mona Wadefur betala ett skadestånd om 2 011 278 kr.

På skadeståndet löper ränta enligt räntelagen. Av 4 § femte stycket räntelagen följer att ränta på en skadeståndsfordran med anledning av uppsåtligt brott löper från den dag skadan uppkom. Med hänvisning till den bestämmelsen har Mona Wadefur i första hand yrkat ränta från den 15 juni 2010. I andra hand har hon yrkat ränta från dagen för

delgivning av stämmningsansökan. Enligt tingsrätten innebar inte upplåtelsen i sig att det uppkom någon skada, utan dess uppkomst var beroende av flera omständigheter som inträffade först senare. Skadans slutliga storlek stod inte klar förrän konkursen avslutades. Det anförda innebär enligt tingsrätten att det inte kan utgå dröjsmålsränta enligt Mona Wadefurs förstahandsyrkande. Dröjsmålsränta ska i stället utgå enligt andrahandsyrkandet, som har vitsordats av Krister Engman. Ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen ska alltså utgå från den dag Krister Engman delgavs stämning, vilket skedde den 6 juli 2020.

Rättegångskostnader

Som utgångspunkt ska Krister Engman som tappande part också ersätta Mona Wadefur för hennes rättegångskostnader.

Mona Wadefur har yrkat att Krister Engman ska ersätta henne med totalt 563 850 kr. Av beloppet avser 556 050 kr (inklusive mervärdesskatt) ombudsarvode för 337 timmars arbete och 7 800 kr utlägg avseende dels ansökningsavgift till tingsrätten (2 800 kr), dels kostnader för inställelse till ett sammanträde för muntlig förberedelse och huvudförhandling (5 000 kr). Mona Wadefur har även som det får förstås – efter att ett motsvarande yrkande framställts av Krister Engman – yrkat att Alexander Gyllensten solidariskt med Krister Engman ska ersätta henne för 80 procent av hennes rättegångskostnader och gjort gällande att Krister Engmans och Alexander Gyllenstens processföring varit försumlig.

Krister Engman har överlämnat åt tingsrätten att bedöma de yrkade beloppens skälighet. Alexander Gyllensten har motsatt sig solidariskt betalningsansvar.

Krister Engman har, oavsett utgången i sak, yrkat att Mona Wadefur ska ersätta honom för 80 procent av hans rättegångskostnader, motsvarande det merarbete som Mona Wadefurs och Anna-Karin Ottossons försumliga processföring orsakat. Krister Engman har även, av samma skäl, yrkat att Anna-Karin Ottosson solidariskt med Mona Wadefur ska ersätta honom för 80 procent av hans rättegångskostnader.

Krister Engman har yrkat ersättning med totalt 632 826 kr (inklusive mervärdesskatt). Hela beloppet avser ombudsarvode för cirka 200 timmars arbete.

Mona Wadefur har motsatt sig att, oavsett utgången i sak, ersätta Krister Engmans rättegångskostnader på sätt som yrkats och gjort gällande att varken hennes eller Anna-Karin Ottossons processföring varit försumlig. Anna-Karin Ottosson har motsatt sig solidariskt betalningsansvar och gjort gällande att varken hennes eller Mona Wadefurs processföring varit försumlig. Mona Wadefur och Anna-Karin Ottosson har överlämnat åt tingsrätten att bedöma det yrkade beloppets skälighet.

Det kan inledningsvis konstateras att tingsrätten nu bifallit Mona Wadefurs talan på hennes förstahandsgrund, vilken är densamma som på 3,5 sidor framställdes redan i stämningsansökan den 10 juni 2020. Tvisten rörde till en början endast detta och var alltså av tämligen avgränsad och väldefinierad beskaffenhet. Det har stor betydelse när det gäller vad som är skäligt i fråga om ersättning för rättegångskostnader, men också när det gäller rättegångskostnadernas fördelning.

Målet har dock kommit att bli synnerligen omfattande. Tvisten har pågått i drygt två och ett halvt år. Parterna, särskilt Mona Wadefur, har gett in ett stort antal skrifter och det har hållits tre sammanträden för muntlig förberedelse. Det senaste sammanträdet pågick under en hel dag i maj 2022, knappt ett år efter att Mona Wadefur med stöd av 42 kap. 15 § rättegångsbalken förelagts att slutligt bestämma sin talan och uppge de bevis som åberopas. Dessförinnan hade tingsrätten väckt frågan om Anna-Karin Ottossons lämplighet som ombud i målet. Tingsrätten bedömde senare att den frågan inte skulle tas upp till vidare prövning. Att målet har blivit omfattande beror dock enligt tingsrätten uteslutande på Anna-Karin Ottosson. Tingsrätten ifrågasätter inte hon velat tillvarata Mona Wadefurs intressen på bästa sätt. Men i stället för att fokusera på de begränsade tvistefrågorna såväl rättsligt som när det gäller de konkreta omständigheterna har Anna-Karin Ottossons processföring präglats av vidlyftighet, oklarhet och bristande kunskaper. Hon har i sina många och långa skrifter fört fram åtskilliga uppgifter som saknar relevans i målet och fört en mångordig och ibland

obegriplig argumentation, som till stora delar framstår som onödig och som inte har fört målet framåt. Detta har lett till att målet har vuxit på ett helt orimligt sätt.

Det sätt som Anna-Karin Ottosson har fört Mona Wadefurs talan på har otvetydigt lett till merarbete för Krister Engmans ombud som, efter förelägganden från tingsrätten, har haft att gå igenom och bemöta det som förts fram. Ett ombud måste i en sådan situation begränsa sitt arbete och avväga hur mycket arbete som är nödvändigt och rimligt att lägga ned på ett bemötande. Detta har Alexander Gyllensten gjort på ett förtjänstfullt sätt.

Vid bedömningen är det också av betydelse att Mona Wadefur först vid huvudförhandlingen återkallade samtliga sex vittnesförhör. Det har inneburit att Krister Engmans ombud har behövt lägga ned tid på att gå igenom de delarna av Mona Wadefurs muntliga bevisning och förbereda motbevisning. I sammanhanget kan noteras att Mona Wadefurs bevisuppgift i dessa delar är cirka 13 sidor lång och i övriga delar cirka 8 sidor, vilket också illustrerar Anna-Karin Ottossons processföring på ett tydligt sätt.

En part som genom vårdslöshet eller försummelse föranlett uppskov i målet eller vållat kostnad för motparten är, enligt 18 kap. 6 § rättegångsbalken, skyldig att ersätta kostnaden oavsett hur rättegångskostnaden i övrigt ska bäras. Om en part ska ersätta en motparts rättegångskostnad får rätten förplikta partens ombud att jämte parten ersätta kostnad som ombudet vållat, bl.a. genom sådan vårdslöshet och försummelse som sägs i 18 kap. 6 § rättegångsbalken (18 kap. 7 § rättegångsbalken).

Som framgått har Anna-Karin Ottosson lagt ned oproportionerligt mycket arbete med hänsyn till målets art och till en början tämligen avgränsade beskaffenhet och hennes agerande i målet ger anledning till allvarlig kritik. Genom att på det sätt som beskrivits utföra Mona Wadefurs talan har hon vållat Krister Engman avsevärt merarbete och förlängt rättegången. Tingsrätten anser sammantaget att Anna-Karin Ottosson gjort sig

skyldig till sådan vårdslöshet och försummelse som avses i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Mona Wadefur får bära följderna av sitt ombuds handlande och den försumliga processföringen ska tillräknas henne på så sätt att hon ska ersätta den kostnad hon vållat Krister Engman, trots att hon har vunnit målet. Det sagda innebär också att Anna-Karin Ottosson solidariskt med Mona Wadefur ska ersätta den kostnaden.

Tingsrätten anser sammantaget att Mona Wadefur får anses skäligen tillgodosedd med ersättning för ombudsarvode med 150 000 kr inklusive mervärdesskatt och för utlägg med begärda 7 800 kr. Krister Engman ska som tappande part ersätta Mona Wadefur för denna kostnad. Det finns inget som helst skäl att förplikta Alexander Gyllensten att solidariskt med Krister Engman ersätta kostnaden. Tingsrätten uppskattar den kostnad som Mona Wadefur och Anna-Karin Ottosson har orsakat Krister Engman till ungefär 70 procent av det begärda beloppet, som anses skäligt för honom, och alltså till 450 000 kr inklusive mervärdesskatt. Mona Wadefur och Anna-Karin Ottosson ska solidariskt ersätta Krister Engman för denna kostnad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR 02)

Sista dagen för överklagande är den 30 mars 2023. Överklagandet ges in till tingsrätten men prövas av Hovrätten över Skåne och Blekinge.

Nicklas Söderberg

Lisa Löfberg

Rasmus Kjulin



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.



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.hogstodomstolen.se