



PARTER

Kärande och gensvarande

Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna, 769640-3471
c/o Frubo AB
Apotekaregatan 7
582 27 Linköping

Ombud: Advokaten Andrea Arrehed
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 Stockholm

Svarande och genkärande

1. Cecilia Kalenius Kjellander, 19881216-6281
Rindögatan 9
115 36 Stockholm

2. Victor Kjellander, 19860303-0050
Rindögatan 9
115 36 Stockholm

Ombud för svarandena: Advokaten Gunnar Johansson
Advokatfirman Lexway
Box 7315
103 90 Stockholm

Ombud för svarandena: Biträdande juristen Fabian Lidåkra
Advokatfirman DLA Piper Sweden KB
Box 7315
103 90 Stockholm

DOMSLUT

1. Tingsrätten förpliktar Cecilia Kalenius Kjellander och Victor Kjellander att till Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna betala 754 770 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 29 november 2023 till dess betalning sker.
2. Tingsrätten ogillar Cecilia Kalenius Kjellanders och Victor Kjellanders genomkärsmål.

Dok.Id 2980771

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 651 40

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning1@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

3. Cecilia Kalenius Kjellander och Victor Kjellander ska ersätta Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna för rättegångskostnader med 786 088 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Cecilia Kalenius Kjellander och Victor Kjellander (Kjellanders) tecknade upplåtelseavtal den 23 juni 2022 avseende bostadsrätten till lägenhet nr 1003 med adress Skarpängsvägen 37 B, 184 94 Åkersberga ("lägenheten") i Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna (Föreningen). Lägenhetens nuvarande adress är Skarpängsvägen 37 E. Enligt avtalet uppgick insats och upplåtelseavgift till totalt 6 800 000 kr. Enligt upplåtelseavtalet skulle Kjellanders betala en handpenning om 680 000 kr senast den 1 juli 2022 och resterande belopp om 6 120 000 kr på tillträdesdagen. Bostadsrätten ingick i en nyproduktion av nio lägenheter, uppdelade i tre parhus och tre minivillor. Den lägenhet som Kjellanders tecknade upplåtelseavtal för hörde till ett av parhusen.

Vid upplåtelseavtalet ingående var lägenheten under uppförande och var därmed inte färdigställd. Av upplåtelseavtalet framgick att lägenheten skulle ha en boarea om 157 kvm och en totalarea om 198 kvm. Det framgick vidare att lägenheten inte var kontrollmätt samt att avvikelse av mellan ovan angiven area i förhållande till färdigställd kunde förekomma, eftersom lägenheten ännu inte var byggd.

Den 30 juni 2022 betalade Kjellanders handpenningen om 680 000 kr till mäklarens klientmedelskonto. Den 15 augusti 2022 informerades Kjellanders om att de skulle få tillträde till lägenheten den 1 december 2022 av deras mäklare. Den 30 november 2022 reklamerade Kjellanders lägenheten till Föreningen på grund av att lägenheten avvek från avtalet. Därtill krävde Kjellanders prisavdrag med 1 283 556 kr.

I samband med att Kjellanders skulle tillträda lägenheten den 1 december 2022 aviserade de Föreningen om att de avsåg att innehålla den delen av insatsen och upplåtelseavgiften som motsvarade prisavdraget men att de avsåg att tillträda lägenheten med avdrag för felen i bostadsrätten. Under tillträdet, som hölls på mäklarens kontor, uppgav Föreningen att Kjellanders inte fick tillträda lägenheten om de inte betalade hela insatsen och upplåtelseavgiften utan avdrag för fel. Kjellanders vidhöll att de hade rätt till prisavdrag och betalade därmed inte resterande insats och

upplåtelseavgift. Föreningen anmodade betalning av Kjellanders den 5 december 2022 via rekommenderat brev. Kjellanders hävde sedan upplåtelseavtalet den 9 december 2022 med hänvisning till brister i lägenheten och att Föreningen nekat Kjellanders prisavdrag och tillträde till lägenheten. Föreningen besvarade Kjellanders skrivelse den 21 december 2022 med att Kjellanders saknade rätt att frånträda upplåtelseavtalet och att Föreningens anmodan om betalning den 5 december 2022 fortfarande vidhölls. Föreningen hävde sedan upplåtelseavtalet den 10 januari 2022 med anledning av Kjellanders underlåtenhet att betala insats och upplåtelseavgift.

Den 28 februari 2023 uppläts lägenheten till ny förvärvare för 5 700 000 kr.

Parterna är överens om att bostadsrättslagen (1991:614) (BRL) ska tillämpas i sin lydelse före lagändringarna den 1 januari 2023.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Huvudkäromålet

Föreningen har yrkat att tingsrätten ska förpliktiga Kjellanders att solidariskt till Föreningen betala 765 921 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 29 november 2023 till dess full betalning sker.

För det fall yrkade kostnader för juridiskt biträde inte ska ses som en skada för Föreningen har Föreningen yrkat att beloppet ska ses om en rättegångskostnad.

Kjellanders har bestritt käromålet i sin helhet. Inget belopp har kunnat vitsordas som skäligt i och för sig. Grund och datum för beräkning av ränta har vitsordats.

Genkäromålet

Kjellanders har yrkat att tingsrätten ska förpliktiga Föreningen att till Kjellanders betala 680 000 kr jämte ränta enligt

- i) 2 § räntelagen från och med 30 juni 2022 (dag för betalning av handpenningen),
- ii) 6 § räntelagen från den 9 december 2022 (dag för hävning av upplåtelseavtalet).

Föreningen har bestritt genkäröålet i sin helhet. Det yrkade beloppet och grund för beräkning av ränta har vitsordats som skäligen i och för sig.

GRUNDER

Parterna har åberopat samma grunder i huvudkäröålet som i genkäröålet.

Föreningen

Avtalsbrott från Kjellanders sida

Kjellanders inte har betalat den insats och upplåtelseavgift som ska betalas innan deras lägenhet får tillräddas enligt upplåtelseavtalet som de har tecknat med Föreningen. Enligt upplåtelseavtalet uppgår insats och upplåtelseavgift som Kjellanders ska erlägga till 6 800 000 kr. Kjellanders erlade 680 000 kr som handpenning men betalade inte resterande belopp om 6 120 000 kr på tillträdesdagen. Rättelse har inte skett inom en månad från anmaning om betalning och Föreningen har därför hävt upplåtelseavtalet. Eftersom upplåtelseavtalet har hävts, har Föreningen rätt till ersättning för skada till följd av Kjellanders avtalsbrott.

Föreningen har i vart fall enligt allmänna avtalsrättsliga principer rätt till yrkad ersättning för skada till följd av Kjellanders obefogade hävning, som utgör ett avtalsbrott och har föranlett den skada som görs gällande i målet.

Beräkning av skada med anledning av Kjellanders avtalsbrott

Föreningens skada med anledning av Kjellanders avtalsbrott uppgår till totalt 765 921 kr. Skadans storlek ska beräknas genom att addera de merkostnader som Föreningen haft i och med Kjellanders avtalsbrott. Skadan utgörs av 1 100 000 kr för

lägre ersättning för upplåtelsen, 34 350 kr för obetald årsavgift, 81 250 kr för mäklarkostnader, 2 593 kr för elkostnader och 11 250 kr kostnader för juridiskt biträde samt 216 046 kr i räntekostnader. Från det beloppet ska sedan avräknas de 680 000 kr som Kjellanders redan har erlagt i handpenning.

Föreningens yrkade ersättning för juridiskt biträde avser arbete med hävning av upplåtelseavtalet samt utlägg för rekommenderade brev i samband med detta. I det fall tingsrätten finner att Föreningens yrkande i denna del inte utgör en ersättningsgill skada så yrkas beloppet i andra hand som en del av rättegångskostnaderna.

Räntekostnaden avser det lån på 6 000 000 kr som Föreningen blev tvungna att ta för att kunna tillträda fastigheten och är beräknad på räntevillkor Statslåneräntan + 5 procentenheter per år från den 2 december 2022 till återbetalningsdagen den 2 juni 2023.

Upplåtelseavtalets giltighet

Föreningen bestrider Kjellanders påståenden om att upplåtelseavtalet skulle vara ogiltigt.

Det finns inget krav att Föreningen då upplåtelseavtalet ingås ska äga huset där lägenheter upplåts med bostadsrätt och det medför inte att upplåtelseavtalet blir ogiltigt. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt regleras i 4 kap. BRL. När upplåtelseavtalet tecknades med Kjellanders ägde ett av Föreningen helägt aktiebolag fastigheten där lägenheten ligger. Föreningens verksamhet och ändamål överensstämmer med bostadsrättslagen. Bestämmelsen i 1 kap. 1 § BRL är inte en sådan formaliaregel som medför ogiltighet av ett upplåtelseavtal. I 4 kap. 7 och 8 §§ BRL finns det däremot bestämmelser om ogiltighet vid upplåtelse av bostadsrätt men dessa bestämmelser hänvisar inte till ändamålsbestämmelsen i 1 kap. 1 § BRL. Kjellanders hade möjlighet att tillträda lägenheten den 1 december 2022 i Föreningens hus och utöva bostadsrätten i enlighet med upplåtelseavtalet. Det avgörande för upplåtelsen är

bostadsrättshavarens möjlighet att utöva bostadsrätten i Föreningens hus när lägenheten ska tillträdas.

Det vitsordas att Föreningen inte ägde huset vid tidpunkten för upplåtelsen. Föreningen ägde huset indirekt genom ett helägt aktiebolag. När upplåtelseavtalet tecknades var det fastställt att fastigheten Svartgarn 2:673, och huset med lägenheten, skulle köpas ut från aktiebolaget genom en underprisöverlåtelse innan lägenheterna skulle tillträdas. Detta framgår även på sida 3–4 i Föreningens ekonomiska plan. Detta är ett ofta tillämpat förfarande vid nyproduktion av bostadsrätter eftersom det medför skattemässiga fördelar. Föreningen har upplåtit bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

På tillträdesdagen, då lägenheten skulle tillhandahållas enligt upplåtelseavtalet, var det Föreningen som ägde huset. Föreningen har haft till ändamål att upplåta lägenheter i Föreningens hus med bostadsrätt.

Föreningen registrerades den 15 september 2021 hos Bolagsverket.

Föreningen har redovisat den slutliga kostnaden för Föreningens hus i överensstämmelse med bostadsrättslagen. Ett upplåtelseavtal blir inte ogiltigt om den slutliga kostnaden inte har redovisats enligt bostadsrättslagen. Redovisningen av den slutliga kostnaden skedde den 1 maj 2022 på föreningsstämma. Den redovisade kostnaden ska betraktas som slutlig enligt bostadsrättslagen eftersom den har redovisats nära inpå upplåtelse av föreningens bostadsrätter, i ett sent skede av arbetet med uppförande av huset, då det endast återstod mindre arbeten och dessutom var klarlagt att Föreningen kunde fullfölja sina åtaganden i samband med upplåtelser av lägenheter.

Aktieöverlåtelseavtalet mellan Föreningen och MoMÅ Holding AB är även formulerat så att kostnaden för Föreningen blir oförändrad oavsett eventuella tillkommande kostnadsökningar innan entreprenaden är helt avslutad, i vart fall ska kostnaden inte bli

högre än den redovisade slutliga kostnaden. Föreningens faktiska kostnad för huset blev dessutom lägre än vad som har redovisats på föreningsstämman den 1 maj 2022.

Avsaknad av slutbesked medför inte att ett upplåtelseavtal blir ogiltigt. Kjellanders påstående bestrids om att bostadsrättslagen skulle uppställa krav på att det ska finnas slutbesked. Den 1 december 2022 förelåg ett interimistiskt slutbesked. Victor Kjellander har överklagat beslutet om slutbesked till Länsstyrelsen den 25 juni 2024. Det har dock ingen betydelse för målets prövning om slutbesked är överklagat eller ej, eftersom det fanns ett interimistiskt slutbesked vid tillträdesdagen och oavsett det, har det funnits möjlighet att på avtalsmässig grund tillträda lägenheten. Lägenheten kunde således tillträdas på tillträdesdagen enligt upplåtelseavtalet. Det bestrids att upplåtelseavtalet skulle vara ogiltigt på denna grund.

Det interimistiska slutbeskedet avsåg entréplan, där lägenheten har badrum, kök, vardagsrum och tvättstuga. Att en del av lägenheten vid tidpunkten inte omfattades av det interimistiska slutbeskedet berodde på ett missförstånd mellan MoMÅ Projekt 6 AB, som ansvarade för entreprenaden avseende Föreningens hus, och kommunens handläggare. På grund av detta ingavs inte samtliga handlingar i ansökan till kommunen, som förvisso fanns tillgängliga, så att hela lägenheten omfattades av slutbesked. Det hade varit möjligt att erhålla slutbesked för hela lägenheten. Föreningen var av uppfattningen att slutbeskedet omfattade hela lägenheten vid tidpunkten. Kjellanders påtalade inte heller detta vid tillträdet.

Entreprenören Momå Projekt 6 AB har för parhusen ansökt om bygglov för en bostad först, för att sedan göra en anmälan om inredning av ytterligare bostad. Den 25 november 2022 utfärdades således slutbesked för inredning av ytterligare bostad i Föreningens parhus. Med anledning av detta slutbesked var Föreningens och entreprenörens uppfattning att det ursprungliga bygglovets för endast en bostad därmed hade ersatts med det slutbesked som meddelades den 25 november 2022 och att detta då avsåg båda lägenheterna i de färdiga parhusen. Det uppfattades även som att handläggaren hos byggnadsnämnden i kommunen var av denna uppfattning, eftersom

det var känt att parhusen skulle tillträdas den 1 december 2022 och inga anmärkningar om slutbeskeden inkom från kommunen. Entreprenören och handläggaren hos kommunen hade löpande kontakt under bygglovsprocessen, varför det hade framkommit om handläggaren inte ansåg att tillträde kunde ske baserat på slutbeskedets utformning. Kommunen fattade också beslut om att lägenhet 1003 skulle ha en egen adress från och med 30 november 2022, före tillträdesdagen.

Kjellanders kontaktade kommunen och framställde slutbeskedets utformning som ett problem. Kommunen utfärdade därefter ett slutbesked som omfattade lägenhet 1003 den 14 juni 2024. Detta gjordes utan platsbesök eller möte, vilket utvisar att det enbart var formalia som enkelt kunde avhjälpas efter påpekande. Detta slutbesked är det som har överklagats av Kjellanders.

Slutbeskedets utformning hade kunnat avhjälpas så att hela lägenheten omfattades eftersom det enbart berodde på formalia att bara entréplanet omfattades. Varken Kjellanders eller Föreningen kände till detta på tillträdesdagen och det föranledde heller inte några hinder för tillträdet. Kjellanders har inte bett Föreningen att avhjälpa slutbeskedet eller påtalat det vid tillträdet, utan först under målets handläggning i tingsrätten cirka 1,5 år senare.

Avtalsbrott från Föreningens sida

Det bestrids att Kjellanders skulle ha rätt att häva eller säga upp upplåtelseavtalet med anledning av avtalsbrott från Föreningens sida. Lägenheten har varit fullt brukbar för det avsedda ändamålet och då föreligger det inte grund för uppsägning enligt bostadsrättslagen. De av Kjellanders påtalade avvikelserna kan inte heller föranleda rätt till hävning av upplåtelseavtalet då de inte är väsentliga. Lägenheten var inte färdigställd när upplåtelseavtalet tecknades och enligt upplåtelseavtalet har Kjellanders accepterat att avvikelser kan förekomma vid lägenhetens färdigställande. De avvikelser som återopas av Kjellanders har därmed rymts inom ramen för upplåtelseavtalet både tillsammans och enskilt.

I upplåtelseavtalet anges det uttryckligen att lägenheten inte varit föremål för kontrollmätning och att det kan föreligga avvikelse mellan angiven area i förhållande till färdigställd area. Det bestrids att det skulle finnas någon utfästelse från Föreningen om lägenhetens boarea. Att någon utfästelse om boarean inte har gjorts har även av andra anledningar varit uppenbart för Kjellanders eftersom de har tecknat ett upplåtelseavtal för en ännu ej färdigställd lägenhet.

Påföljden prisavdrag inte är tillämplig för insats och upplåtelseavgift vid en bostadsrättsupplåtelse, som inte är ett köp. Det är bostadsrättslagen, och inte köplagen, som tillämpas vid upplåtelse av bostadsrätt. Kjellanders har således haft en avtalad skyldighet om att erlægga insats och upplåtelseavgift. Det saknas rättslig grund för Kjellanders att åberopa prisavdrag på upplåtelseavgift och insats. Insatsen kan dessutom bara ändras genom beslut på föreningsstämma enligt 9 kap. 16 § 1 BRL. Kjellanders hade dessutom inte haft rätt att kräva prisavdrag då en bostadsrättsinnehavare inte har rätt att uppställa krav på bostadsrättens skick före tillträdesdagen. Eftersom tillträde av lägenheten aldrig skedde har Kjellanders därmed inte haft rätt till prisavdrag.

Entreprenaden för Föreningens samtliga nio lägenheter godkändes efter slutbesiktning av Halldenkonsult i Stockholm AB den 30 november 2022. Det skedde efter att anmärkningar från slutbesiktningen blivit åtgärdade. Lägenheten var färdigställd och kunde tillträdas i enlighet med upplåtelseavtalet på tillträdesdagen. Förekomsten av garanti- eller kompletteringsärenden inom fastigheten efter tillträdesdagen innebär inte att lägenheten inte kunde tillträdas eller avvek från upplåtelseavtalet.

Någon rätt för Kjellanders att på grund av pågående eller kvarvarande arbeten utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger inte enligt upplåtelseavtalet.

Brister i lägenheten

Kjellanders påståenden om brister medför varken enskilt eller sammantaget någon rätt till hävning av upplåtelseavtalet. De påstådda bristerna kan först och främst inte anses

avvika från upplåtelseavtalet. Det föreligger i vart fall inget väsentligt avtalsbrott från Föreningens sida som ger Kjellanders rätt att häva avtalet.

Vad gäller de påstådda bristerna i lägenheten anføres följande.

Avsaknad av slutbesked: Lägenheten var fullt brukbar vid tillträdet. Avsaknad av slutbesked eller slutbeskedets utformning utgör inte grund för att häva upplåtelseavtalet. Kjellanders har inte hävt upplåtelseavtalet på grund av slutbeskedet utan på de andra grunder som framgår av deras hävningsmeddelande av den 9 december 2022. Där hänvisas till Kjellanders begäran om prisavdrag av den 30 november 2022, de brister som där görs gällande och att Föreningen vägrade att ge dem tillträde genom att inte medge det begärda prisavdraget.

Alla medlemmar i Föreningen har tillträtt sina lägenheter på respektive tillträdesdag, även den medlem som lägenhet 1003 senare uppläts till, utan hinder av hur slutbeskeden var utformade.

Slutbeskedets utformning hade enkelt kunnat avhjälpas på tillträdesdagen, eftersom det endast krävdes att Föreningen skickade in en begäran om det. Föreningen var av uppfattningen att det fanns ett slutbesked som omfattade hela lägenheten på tillträdesdagen.

Lägenheten uppfyllde krav för att erhålla slutbesked på tillträdesdagen, vilket innebar att lägenheten kunde tillträdas. Kjellanders har aldrig begärt att Föreningen ska avhjälpa slutbeskedet. Avhjälpan hade då kunnat ske utan dröjsmål och slutbeskedets utformning kan inte betraktas som en brist av väsentlig betydelse.

Lägenhetens storlek: Lägenheten beskrivs ligga i ett 2-plans parhus med ett vindsutrymme ovanför de två nedre våningsplanen i objektsbeskrivningen. Lägenheten har uppmätts och har en större boarea än vad som anges i upplåtelseavtalet (161 kvm i stället för 157 kvm). Mätbeviset för lägenheten är framtaget enligt Svensk Standard SS

21054:2020. Av upplåtelseavtalet framgår det även att förvärvaren accepterar att det kan föreligga avvikelse mellan angiven area i förhållande till färdigställd area. Det finns således ingen utfästelse från Föreningen om lägenhetens area. Av ritningarna som Kjellanders har haft tillgång till inför att de tecknade upplåtelseavtalet framgår det att det beräknas finnas en boarea om 25,9 kvm på vindsvåningen. Begreppet ”biarea” används inte i upplåtelseavtalet eller i ritningarna. Vid tecknande av upplåtelseavtalet var Kjellanders medvetna om att en del av lägenhetens uppgivna boarea var belägen på vindsvåningen. Att vinden enligt detaljplanen inte får inredas innebär inte att den är oanvändbar. Lägenheten har en större boarea än vad som angivits i upplåtelseavtalet vilket innebär en förbättring. Det föreligger således ingen brist i lägenheten med anledning av lägenhetens area.

Lägenheten har i oktober 2022 uppmätts av Jakob Lannhard med en boarea om 161 kvm och 12 kvm ”ej mätvärt utrymme”. På tillträdesdagen hade lägenheten dock den storlek som framkommer i mätbeviset upprättat av Simon Ornby. Det är lägenhetens skick på tillträdesdagen som har betydelse för om en bostadsrättshavare kan göra gällande brister, i annat fall finns det ingen mening att parterna i ett upplåtelseavtal avtalar om en tillträdesdag. Kjellanders antaganden om att lägenheten, som de aldrig tillträdde, hade en annorlunda utformning än vad den faktiskt hade medför ingen rätt att frånträda avtalet, utan det är lägenhetens faktiska skick på tillträdesdagen som är avgörande.

Förvaltningsrättens dom i mål nr 5356-23 avser mäklarens agerande vid marknadsföring innan upplåtelseavtalet tecknades. Förvaltningsrätten har inte gjort någon bedömning av upplåtelseavtalet som har ingåtts mellan Föreningen och Kjellanders.

Placering av tvättmaskin, torktumlare och diskho: Av upplåtelseavtalet framgår det att avvikelser i lägenheten kan förekomma. Placeringen av tvättmaskinen, torktummlaren och diskhon utgör därmed inte sådana avvikelser som har någon nämnvärd inverkan på lägenhetens användning. Även om förändringen skulle anses utgöra en avvikelse från

upplåtelseavtalet, så är det inte ett väsentligt avtalsbrott som medför rätt för Kjellanders att häva upplåtelseavtalet eller utkräva några andra påföljder.

Placering av elcentral: Lägenheter har vanligtvis en elcentral. Kjellanders har kunnat förvänta sig att en elcentral skulle komma att placeras någonstans i lägenheten. Placeringen har bestämts utifrån vad som har varit lämpligt i samband med att lägenheten har färdigställts. Elcentralen medför ingen olägenhet i lägenhetens nyttjande. Förekomsten av en elcentral i lägenheten är inte en avvikelse från upplåtelseavtalet. Om det är en avvikelse från upplåtelseavtalet så är det inte ett väsentligt avtalsbrott som medför rätt för Kjellanders att häva upplåtelseavtalet eller att utkräva några andra påföljder.

Den ekonomiska planen: I den ekonomiska planen anges en beräknad slutlig anskaffningskostnad till 67 467 500 kr. Denna anskaffningskostnad har inte överskridits. De avvikelse som Kjellanders gör gällande avser delposter inom ramen för den slutliga anskaffningskostnaden. Dessa medför inte någon rätt för Kjellanders att häva upplåtelseavtalet eftersom de inte påverkar Föreningens ekonomiska stabilitet eller den slutliga anskaffningskostnaden. Avvikelsen i lägenhetens totala area från 198 kvm till 190 kvm är endast 4 %, men det ska även beaktas att boarean faktiskt är större än vad som har angetts i upplåtelseavtalet. Oavsett vad som har angivits i den ekonomiska planen så är det stadgarna som gäller för framtida beslut som fattas inom Föreningen. Föreningen kan således behålla nuvarande andelstal, årsavgifter och insatser utan att det skulle föranleda rätt för Kjellanders att frånträda upplåtelseavtalet.

Bredbandsskåpets placering: Bredbandsskåpet är placerad utanför lägenheten. Upplåtelseavtalet anger inte att garageuppfarten utanför Lägenheten är upplåten med bostadsrätt. Garageuppfarten tillhör således Föreningen och får nyttjas av bostadsrätts-havaren med benefik nyttjanderätt. Oavsett om garageuppfarten hade varit upplåten med bostadsrätt, så medför inte bredbandsskåpets placering ett avtalsbrott från Föreningens sida eller annars någon olägenhet för nyttjandet av lägenheten. Bredbandsskåpet har inte fel placering och föranleder inte rätt för Kjellanders att frånträda

upplåtelseavtalet eller att i övrigt göra några påföljder gällande. Det är ostridigt mellan parterna att bredbandsskåpet är placerat på sidan av huset, utanför tvättstugan, och inte bredvid lägenhetens entrédörr på framsidan. Bredbandsskåpet tjänar alla nio lägenheter i Föreningen och är placerat på Föreningens mark av Österåkers Stadsnät. Skåpet behövs för att Föreningens lägenheter ska ha internetuppkoppling. Bredbandsskåpet måste placeras någonstans på Föreningens mark och företaget som installerade bredbandsskåpet bedömde att aktuell placering var mest lämplig för Föreningens bredbandsinstallation till samtliga lägenheter.

Kjellanders påstår att de har haft rätt till avhjälpande eller prisavdrag på grund av brister i lägenheten och att Föreningen har nekat att avhjälpa bristerna i lägenheten. Kjellanders har inte begärt att Föreningen ska avhjälpa brister i lägenheten, utan de krävde prisavdrag och hävde sedan upplåtelseavtalet. Prisavdrag kan inte göras gällande på en insats och upplåtelseavgift vid upplåtelse av bostadsrätt.

Kjellanders

Avtalsbrott från Kjellanders sida

Det bestrids att Kjellanders har begått avtalsbrott. I första hand är avtalet ogiltigt. I andra hand har Kjellanders haft rätt att häva avtalet. Kjellanders har också haft rätt till avhjälpande eller prisavdrag på grund av brister i lägenheten. Föreningen har nekat att avhjälpa bristerna i lägenheten.

Beräkning av skada med anledning av Kjellanders avtalsbrott

Föreningen har upplåtit lägenheten till ett för lågt pris. Föreningen bort ha annonserat ut lägenheten till ett högre pris än vad Föreningen gjort. Föreningen har inte heller begränsat sin skada eftersom Föreningen dröjt för länge med upplåtelse av lägenheten.

Det bestrids hur Föreningen har beräknat storleken på påstådd skada.

När Kjellanders skulle tillträda lägenheten var den endast värd 5 516 044 kr. Efter försäljningen av lägenheten har den renoverats för en okänd men icke obetydlig kostnad vilket ger stöd för att det har funnits brister i lägenheten. Föreningen har således gjort vinst på försäljningen till ny förvärvare. Kjellanders bestrider därför Föreningens påstående om lägre köpeskilling.

Föreningens beräkning av årsavgiften är felaktig eftersom den har baserats på lägenhetens totalarea om 198 kvm i stället för lägenhetens boarea på i första hand 127 kvm, och i andra hand 161 kvm. Det bestrids därför att årsavgiften uppgår till 34 350 kr.

Kjellanders bestrider att mäklararvudet utgör en skada för Föreningen.

Det bestrids att Föreningens elkostnader endast har avsett uppvärmning. Föreningen har byggt om lägenheten efter upplåtelseavtalet hävdes. Syftet med ombyggnationen tycks ha varit att lägenheten skulle få en större mätbar yta än vid hävningstidpunkten. Därtill har det varit tänt i lägenheten även annan tid än den mörka.

Slutligen bestrids att räntekostnaderna uppgår till det belopp som Föreningen har gjort gällande. Räntan synes i sig vara anmärkningsvärt hög för ett lån till en bostadsrättsförening. Oavsett Kjellanders ansvar har Föreningen inte begränsat sin skada då Föreningen har tagit upp ett lån som tagits i strid med bestämmelserna i bostadsrättslagen på icke marknadsmässiga villkor.

Upplåtelseavtalets giltighet

I första hand gör Kjellanders gällande att Föreningen vid ingåendet av upplåtelseavtalet inte ägde huset som bostadsrätten uppläts i. Detta har Kjellanders uppfattat vara ostridigt. Föreningen har således inte upplåtit bostadsrätt i sitt hus som är ett krav enligt 1 kap. 1 § BRL. Upplåtelseavtalet är därmed ogiltigt och prestationerna ska återgå. Föreningen har inte ”kontrollerat fastigheterna” vid tidpunkten för upplåtelsen såsom bostadsrättslagen kräver för giltig upplåtelse.

I andra hand görs gällande att Föreningen saknat tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheten och att det inte har fastställts någon slutlig kostnad för Föreningens hus. Upplåtelseavtalet är därmed ogiltigt eftersom upplåtelsen skett i strid med bostadsrättslagen. Kjellanders bestrider att byggnationerna var i sitt slutskede när den påstådda slutliga kostnaden redovisades vid årsstämman. Lägenheterna var långt ifrån färdigställda den 1 maj 2022. Att den faktiska kostnaden blev lägre är snarare något som påvisar att det inte gick att fastställa den slutliga kostnaden den 1 maj 2022.

I tredje hand görs gällande att det inte fanns något slutbesked för fastigheten, vilket är en förutsättning för att få tillträda lägenheten enligt bostadsrättslagen. Upplåtelseavtalet är därmed ogiltigt eftersom Kjellanders inte har kunnat tillträda lägenheten det datum som de blivit garanterade tillträde enligt upplåtelseavtalet.

Rätt till hävning

För det fall att tingsrätten inte skulle finna att avtalet är ogiltigt mot bakgrund av vad som anförts ovan, har Kjellanders i vart fall haft rätt att häva upplåtelseavtalet på grund av brister i lägenheten.

Kjellanders åberopar följande brister i lägenheten.

Avsaknad av slutbesked: Föreningen hade inte erhållit slutbesked för lägenheten. Lägenheten var således inte fullt brukbar vid tillträdet. Eftersom lägenheten inte var fullt brukbar har Kjellanders haft rätt att häva upplåtelseavtalet. Inget sovrum kunde tillträdas. Mäklaren bekräftade för Kjellanders att det fanns ett godkänt slutbesked. Vad gäller godkänt slutbesked har det ingen betydelse om andra bostadsrättshavare tillträtt sina lägenheter. För lägenheten saknades slutbesked vid tillträdet. Att det varit faktiskt möjligt att bo i lägenheten spelar inte heller någon roll. Kjellanders fick inte tillträda lägenheten i sin helhet och riskerade att ovetandes olovligen tillträda övervåningen den 1 december 2022.

Det som fanns i december 2022 var ett interimistiskt slutbesked. Av det interimistiska slutbeskedet framgår att hela lägenheten inte fick tas i bruk vid tillträdet. Endast entréplan fick då brukas. Vid tillträdet, alltså den relevanta tidpunkten för Föreningens avtalsbrott, fanns därmed inget slutbesked. Att Victor Kjellander under juni 2024 överklagat slutbeskedet ändrar inte detta förhållande. Att delar av lägenheten, i detta fall ett helt våningsplan, inte kunnat förfogas vid tillträdet innebär ett garantibrott och ett brott mot bostadsrättslagen. Kjellanders bestrider att det endast var en formaliafråga som var orsaken till att slutbesked inte meddelats vid tillträdet. Kjellanders bestrider att Föreningen inte hade kännedom om avsaknad av slutbesked. Även om Föreningen faktiskt saknar kännedom om avsaknaden av slutbesked borde Föreningen haft kännedom om detta förhållande.

Lägenhetens storlek: Totalarean avviker från Upplåtelseavtalet. Enligt avtalet ska totalarean uppgå till 198 kvm, varav 157 kvm avser boarea. I verkligheten uppgår totalarean till 173 kvm, i första hand varav 127 kvm boarea och i andra hand varav 161 kvm boarea. Totalarean är alltså mindre än avtalet föreskriver. Förvaltningsrätten i Karlstad har meddelat dom i mål nr 5356–23. I domen har förvaltningsrätten fastställt den varning som Fastighetsmäklarinspektionen utdelat till mäklaren och bedömt marknadsföringen av lägenheten som vilseledande. I ett e-postmeddelandet från mäklaren till Kjellanders uppgav han att biarean är att klassificera som boarea. Därtill framgår av detaljplanen att endast två våningar får inredas. Att inräkna även vinds-våningen som boarea är därmed i strid med gällande detaljplan och något Föreningen givetvis kände till vid upplåtelsen. Att inräkna boarea på vinden är även i strid med gällande byggregler. Det går inte av ritningen att utläsa vilken del som är boarea, respektive biarea. Det bestrids att Kjellanders kände till att boarea uppmätts på vinds-våningen. Det bestrids vidare att Kjellanders kände till att vindsvåningen inte fick inredas. Kjellander hade uppfattningen om att lägenheten hade 198 kvm boarea baserat på annonseringen vid tiden för kontakt med mäklaren. Efter att ha tagit del av ett svar från mäklaren uppfattade Kjellanders det som att ca 26 kvm boarea fanns på vinden. Med hänsyn till en differens om 14 kvm i arean undrade Kjellanders därför om differensen avsåg biarea, vilket mäklaren tidigare påtalat kunde vara fallet. Det är denna

del som Kjellanders refererar till huruvida om den fick inredas eller inte. Mäklaren delade Kjellanders uppfattning och uppgav vidare att hela vinden kunde klassas som boarea, vilket Kjellanders sedermera utgått från. Kjellanders bestrider att mäklarens svar avseende detaljplanens begränsningar på något sätt tydliggör eller bör ha uppfattats som att denna våning skulle vara planstridig.

Kjellanders har fått utfäst att lägenheterna 1005 och 1006 har samma storlek, och måtten för Kjellanders lägenhet (nr 1003) kommer vara exakt samma som dessa. Mätbeviset för lägenhet 1005 skiljer sig från det av Föreningen ingivna mätbeviset.

Placering av tvättmaskin, torktumlare och diskho: Placeringarna avvek väsentligt från ritningarna som bifogats upplåtelseavtalet.

Placering av elcentral: Elcentralen sitter på fel sida enligt ritningarna som bifogats upplåtelseavtalet. Avvikelsen har begränsat möjligheterna till förvaring eftersom elcentralen placerats på platsen för den tänkta förvaringen i hallen.

Den ekonomiska planen: Av den ekonomiska planen följer att det inte görs justeringar med anledning av förändringar av yta som är mindre än 6%. Aktuell minskning uppgår till 12,6 %. Som en följd av detta blir också förvärvarnas andel av Föreningen felaktig. Kjellanders bestrider att byggnationerna var i sitt slutskede när den påstådda slutliga kostnaden redovisades vid årsstämman. Lägenheterna var långt ifrån färdigställda den 1 maj 2022. Att den faktiska kostnaden blev lägre är snarare något som påvisar att det inte gick att fastställa den slutliga kostnaden den 1 maj 2022.

Bredbandsskåpets placering: Bredbandsskåpets placering är felaktig enligt de ritningar som bifogats upplåtelseavtalet vilket i sin tur har begränsat användningen av garageuppfarten.

UTREDNING

Föreningen har åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med Fredrik Stare och Magnus Obel. Cecilia Kalenius Kjellander och Victor Kjellander har hörts under sanningsförsäkran. På Föreningens sida har sakkunnigförhör med Simon Ornby ägt rum.

Båda parter har åberopat skriftlig bevisning.

SKÄL**Några utgångspunkter för tingsrättens prövning**

Målet rör upplåtelse av bostadsrätt till en nyproducerad lägenhet. Kjellanders har gjort gällande att upplåtelseavtalet är ogiltigt och att prestationerna ska återgå. Om tingsrätten inte skulle finna att upplåtelseavtalet är ogiltigt har de gjort gällande att de har haft rätt att häva avtalet på grund av brister i lägenheten.

Det är i målet ostridigt att för det fall tingsrätten skulle komma fram till att upplåtelseavtalet är ogiltigt eller att Kjellanders har haft rätt att häva avtalet och tingsrätten skulle finna att prestationerna ska återgå till följd av detta så har Kjellanders rätt till det yrkade beloppet jämte ränta.

Tingsrätten kommer därmed först att pröva om Kjellanders haft rätt att frånträda avtalet och, för det fall tingsrätten kommer fram till att så inte är fallet, pröva om Kjellanders begått avtalsbrott genom att inte fullfölja upplåtelseavtalet samt vilken skada som Föreningen i sådana fall lidit.

Rättsliga utgångspunkter*Föreningens rätt att häva ett upplåtelseavtal och rätt till skadestånd*

Vid upplåtelse av bostadsrätt är en bostadsrättshavare skyldig att betala bl.a. den insats och upplåtelseavgift som anges i upplåtelseavtalet (se 4 kap. 5 § och 7 kap. 14 § bostadsrättslagen, BRL). Av 7 kap. 16 § BRL följer att om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada. Exempel på ersättningsgilla kostnader som kan omfattas av skadeståndet är uteblivna årsavgifter och uppkommen förlust vid täckningsförsäljning (se Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen – En kommentar [22 april 2024, version 7, JUNO], kommentaren till 7 kap. 16 §).

Föreningens ansvar för lägenhetens skick vid upplåtelse m.m.

Bostadsrättsföreningen har vid upplåtelse av bostadsrätt ett långtgående ansvar för lägenhetens skick vid tidpunkten för tillträdet. 7 kap. 1 – 3 §§ BRL reglerar uttömmande vad som gäller när en upplåten bostadsrätt vid tillträdet är i bristfälligt skick eller om bostadsrätthavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid. En bostadsrättshavares rätt till hävning kan inte grundas på köplagen (se NJA 1997 s. 5).

Rättsverkningarna av att en upplåten bostadsrättslägenhet inte är i godtagbart skick vid tillträdesdagen följer av 7 kap. 2 § BRL. Däri anges att är lägenheten, när den ska tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrätts-havaren 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 avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i

bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften. Bostadsrättshavaren är således skyldig att anmoda föreningen att avhjälpa bristen innan uppsägning och frånträde eventuellt kan ske och föreningen är i sin tur skyldig att ingripa så snart som möjligt. Reglerna i 2 § är tvingande (prop. 1971:12 s. 120).

Ogiltiga upplåtelser

I 4 kap. 7 och 8 §§ BRL finns bestämmelser om när en upplåtelse av bostadsrätt är ogiltig. Av 4 kap. 7 § BRL följer att en upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 § med krav på en registrerad ekonomisk plan eller formkravet i 4 kap. 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.

I 4 kap. 8 § BRL anges att 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.

I samma bestämmelse anges vidare att om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 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 2 § tredje stycket angivna tiden. Sker uppsägning enligt den här paragrafen 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.

Upplåtelseavtalets giltighet*Föreningen ägde inte huset*

Kjellanders har i första hand gjort gällande att Föreningen vid ingåendet av upplåtelseavtalet inte ägde huset som bostadsrätten upplåts i, vilket enligt Kjellanders utgör ett krav enligt 1 kap. 1 § BRL och att följden av detta är att upplåtelseavtalet är ogiltigt och prestationerna ska återgå.

Föreningen har å sin sida gjort gällande att det inte finns ett krav att Föreningen då upplåtelseavtalet ingås ska äga huset där lägenheter upplåts med bostadsrätt och att det under alla förhållanden inte medför att upplåtelseavtalet blir ogiltigt.

Av 1 kap. 1 § BRL framgår att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad. Av kommenteraren till bostadsrättslagen framgår att föreningen ska äga det hus där bostadsrätt upplåts. Däremot krävs det inte att föreningen också äger marken. (Se Nilsson Hjorth & Uggla, Bostadsrättslagen – En kommentar [22 april 2024, Version 7, JUNO], kommentaren till 1 kap. 1 §.)

I 4 kap. 7 och 8 §§ BRL finns bestämmelser om när en upplåtelse av bostadsrätt är ogiltig. Det handlar t.ex. om upplåtelse sker utan att en ekonomisk plan har upprättats. En upplåtelse kan emellertid vara ogiltig även av andra skäl, till exempel enligt bestämmelser eller principer inom den allmänna avtalsrätten. Som utgångspunkt gäller att vad parterna kommit överens om i första hand får utläsas av det skriftliga upplåtelseavtalet och dess bilagor.

Det är i målet ostridigt att Kjellanders tecknade upplåtelseavtal den 23 juni 2022 och att lägenheten som upplåtelseavtalet avsåg var under uppförande och därmed inte färdigställd. Föreningen har vitsordat att Föreningen inte ägde huset vid tidpunkten för upplåtelsen. Däremot ägde Föreningen huset indirekt genom ett helägt aktiebolag. Föreningen har gjort gällande att när upplåtelseavtalet tecknades var det fastställt att

fastigheten Svartgarn 2:673, och huset med lägenheten, skulle köpas ut från aktiebolaget genom en underprisöverlåtelse innan lägenheterna skulle tillträdas, vilket framgår på sida 3–4 i Föreningens ekonomiska plan.

Oavsett om Föreningen ägde huset direkt eller indirekt tar inte de situationer som anges i bostadsrättslagen som grund för ogiltighet sikte på bestämmelserna i första kapitlet i bostadsrättslagen. Det innebär att upplåtelseavtalet inte kan anses ogiltigt på grund av att Föreningen inte ägde huset vid tidpunkten för undertecknandet av upplåtelseavtalet. Inte heller kan det på avtalsrättslig grund anses ogiltigt.

Föreningen har inte fastställt någon kostnad för Föreningens hus

Kjellanders har i andra hand gjort gällande att upplåtelseavtalet är ogiltigt eftersom Föreningen saknat tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheten och att det inte har fastställts någon kostnad för Föreningens hus vilket strider mot bostadsrättslagen.

Föreningen har å sin sida gjort gällande att den har redovisat den slutliga kostnaden för Föreningens hus i överensstämmelse med bostadsrättslagen och att detta skedde vid föreningsstämman den 1 maj 2022.

En grundläggande förutsättning för att en bostadsrättsförening ska få upplåta en lägenhet med bostadsrätt är att en ekonomisk plan har upprättats (se 3 kap. 1 § BRL). Som ett ytterligare krav vid upplåtelse av en bostadslägenhet gäller att den slutliga kostnaden för föreningens hus ska ha redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma (se 4 kap. 2 § BRL).

Det är i målet ostridigt att den slutliga kostnaden för Föreningens hus fastställdes vid föreningsstämman den 1 maj 2022, vilket var i enlighet med då gällande bestämmelser i bostadsrättslagen. Frågan är då om det vid den tidpunkten gick att fastställa den slutliga kostnaden. Kjellanders har härvid gjort gällande att byggnationerna inte var i sitt slutskede och att lägenheterna var långt ifrån färdigställda.

Föreningen har å sin sida gjort gällande att kostnaden ska betraktas som slutlig eftersom den har redovisats nära inpå upplåtelse av föreningens bostadsrätter, i ett sent skede av arbetet med uppförande av huset, då det endast återstod mindre arbeten och dessutom var klarlagt att Föreningen kunde fullfölja sina åtaganden i samband med upplåtelser av lägenheter. Vidare har Föreningen anfört att aktieöverlåtelseavtalet mellan Föreningen och MoMÅ Holding AB är även formulerat så att kostnaden för Föreningen blir oförändrad oavsett eventuella tillkommande kostnadsökningar innan entreprenaden är helt avslutad, i vart fall ska kostnaden inte bli högre än den redovisade slutliga kostnaden. Föreningens faktiska kostnad för huset blev dessutom lägre än vad som har redovisats på föreningsstämman den 1 maj 2022.

Vad som avses med den slutliga kostnaden har inte närmare preciserats vare sig i lagtext eller i förarbetena. Tingsrätten anser utifrån de omständigheter som redovisats i målet att den slutliga kostnad som redovisats på föreningsstämman den 1 maj 2022 uppfyller de krav som ställs på slutlig kostnad i bostadsrättslagen. Kostnaden överensstämmer även med den beräknade kostnaden som fastställts i den ekonomiska planen och som intygats i enlighet med 3 kap. 2 § BRL. Vad Kjellanders anfört föranleder ingen annan bedömning.

Föreningen saknade slutbesked

Kjellanders har i tredje hand gjort gällande att upplåtelseavtalet är ogiltigt på grund av att det saknades ett slutbesked för fastigheten.

Av utredningen i målet framgår att det fanns ett interimistiskt slutbesked före tillträdesdagen avseende entréplan men att resterande del av lägenheten saknade slutbesked. Vidare framgår av utredningen att Österåkers kommun utfärdade slutbesked för lägenheten den 14 juni 2024. Av utredningen framgår även att slutbesked för Svartgarn 2:673 (Skarpängsvägen 37 A, B och C) utfärdades av Österåkers kommun den 25 november 2022. Kommunen beslutade även att lägenheten skulle ha en egen adress från och med den 30 november 2022.

Bostadsrättslagen reglerar inte frågan om slutbesked. Däremot finns det regler om slutbesked i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Av 10 kap. 4 § PBL framgår att slutbesked normalt krävs för att ta ett byggnadsverk i bruk. Slutbesked ska ges när byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. PBL. Slutbeskedet innebär också att byggnadsverket får tas i bruk. I 10 kap. 36 § anges att en byggnadsnämnd, om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs, dvs. ett interimistiskt slutbesked. Av 11 kap. 33 § framgår att byggnadsnämnden får förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket, eller det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked. I andra stycket samma paragraf anges att om ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk har tagits i bruk med stöd av ett interimistiskt slutbesked, får byggnadsnämnden fatta beslut om förbud om byggnaden tagits i bruk med stöd av ett interimistiskt slutbesked endast om det finns synnerliga skäl för det. Av förarbetena framgår att synnerliga skäl kan föreligga t.ex. då det kommit fram nya omständigheter vilka inte kunnat förutses och som innebär att det finns risk att ett byggnadsverk inte uppfyller krav rörande hälsa och säkerhet (se prop. 2013/14:126 s. 314).

Det finns vare sig i bostadsrättslagen eller plan- och bygglagen någon bestämmelse som medför att ett upplåtelseavtal blir ogiltigt på den grunden att det saknas ett slutbesked. Frågan är om det på annan grund kan anses medföra att upplåtelseavtalet blir ogiltigt. Det har inte framkommit något som tyder på att lägenheten inte var i skick att kunna tillträdas den 1 december 2022. Det framgår inte minst av besiktningsprotokollet från Halldenkonsult i Stockholm AB av vilket framgår att hela entreprenaden godkändes den 30 november 2022. Det har inte heller framkommit eller ens påståtts att lägenheten inte skulle uppfylla gällande krav rörande hälsa och säkerhet på tillträdesdagen.

Frågan är då om Föreningen har utfäst att det fanns ett slutbesked. Av mejl mellan Victor Kjellander och mäklaren Pege Abrahamsson den 30 november 2022 framgår att mäklaren svarar Victor Kjellander att slutbesked från kommunen är klart och utfärdat. Magnus Obel har uppgett att de sökte bygglov för enplansvilla och därefter interimistiskt för att inreda ytterligare bostad, vilket beviljades i augusti 2022. Den 25 november 2022 ägde slutsamråd med kommunen rum där de gick igenom samtliga lägenheter. Därefter fick de adresser utställda till samtliga lägenheter samt beslut om sophämtning. De trodde därmed att det fanns slutbesked för samtliga lägenheter. Det var först i juni 2023 efter det att Kjellanders påpekade att det inte fanns något slutbesked som Föreningen blev uppmärksam på det. De skickade då in alla handlingar och kommunen ställde ut slutbesked avseende hela lägenheten på handlingarna efter bara ett par dagar. Tingsrätten finner inte anledning att ifrågasätta de uppgifter som Magnus Obel lämnat. Det visar således att såväl Föreningen som Kjellanders levde i tron att det fanns slutbesked för lägenheten. Mot denna bakgrund och med beaktande av vad tingsrätten redovisat ovan gällande lägenhetens skick på tillträdesdagen kan inte heller upplåtelseavtalet på denna grund anses ogiltigt.

Rätt till hävning på grund av brister i lägenheten

Kjellanders har, för det fall tingsrätten skulle finna att upplåtelseavtalet inte är ogiltigt, gjort gällande att de haft rätt att häva avtalet på grund av brister i lägenheten. Kjellanders har härvid gjort gällande följande brister i lägenheten.

Avsaknad av slutbesked

Som tingsrätten tidigare konstaterat fanns det ett interimistiskt slutbesked för entréplan i lägenheten men det saknades slutbesked för övriga våningsplan.

Som angetts ovan finns det inte vare sig i bostadsrättslagen eller plan- och bygglagen någon bestämmelse som medför att ett upplåtelseavtal blir ogiltigt på den grunden att det saknas ett slutbesked. Detsamma gäller rättsföljden hävning. Liksom vid

bedömningen avseende ogiltighet blir frågan om avsaknad av slutbesked kan anses utgöra en brist i lägenheten som kan medföra att Kjellanders haft rätt att häva avtalet. Tingsrätten gör i den här delen ingen annan bedömning än vad som gjorts beträffande ogiltighet. Kjellanders har således inte haft rätt att häva avtalet på grund av avsaknad av slutbesked.

Lägenhetens storlek

Kjellanders har gjort gällande att totalarean avviker från upplåtelseavtalet.

Av upplåtelseavtalet framgår att bostadsrätten har 6 rum, en boarea om 157 kvm och en totalarea om 198 kvm. Av avtalet framgår vidare att förvärvaren är medveten om att lägenheten och övriga eventuella upplåtna utrymmen inte varit föremål för kontrollmätning och accepterar att det kan föreligga avvikelse mellan ovan angivna area i förhållande till färdigställd area.

I målet har det ingivits två mätbevis för lägenheten. Det ena är utfärdat av Jakob Lannhard den 25 oktober 2022 och det andra av Simon Ornby den 13 december 2022. I utlåtandet från Jakob Lannhard framgår att Boarea (BOA) utgör 161 kvm och Ej mätvärt utrymme 12 kvm (begränsad takhöjd under snedtak). Av Simon Ornbys utlåtande framgår att Boarea (BOA) är 161 kvm och Ej mätvärt utrymme är 29 kvm (begränsad takhöjd under snedtak). Mätbeviset följer Svensk Standard SS 21054:2020.

Det har även ingetts ett mätbevis för grannlägenheten (lägenhet 1005) utfärdat av Jacob Lannhard den 25 oktober 2022. Av utlåtandet framgår att Boarea (BOA) utgör 161 kvm och Ej mätvärt utrymme 12 kvm (begränsad takhöjd under snedtak).

Simon Ornby har hörts i målet och uppgett i huvudsak följande. Han har arbetat med areamätningar sedan 2006 och han har mätt minst 8 000 bostäder sedan dess. Inför framtagandet av den senaste mätstandarden var han inbjuden att delta i arbetet som representant för de som mäter. Hans kollega Jakob Lannhard mätte lägenheten i oktober 2022. Då fanns det väggar på vinden som var borttagna när han var där och

mätte. Det innebar att arean blev annorlunda. Han kan inte minnas att han fått några uppgifter från Föreningen. Arean är mätt på plats och utgår inte från några uppgifter han fått från Föreningen.

Parterna har olika uppfattning om och i så fall när det skett en ombyggnation på vinden. Magnus Obel har uppgett att den uppmätning som Jakob Lannhard gjorde var under produktionen när det var ”work in progress”. Efter det fick han information om att det var viktigt med ytan och därefter kom Simon Ornby och mätte. Det intyg som Simon Ornby utställt gäller hur lägenheten såg ut den 1 december 2022. I ett utlåtande från Simon Ornby angående de mätintyg som han och hans kollega utfärdat framgår bl.a. följande. *Vinden är då ombyggd. Skillnaden är att man öppnat upp utrymmet ut mot taksprånget och därmed fått större golvarea. Boarean blir samma men det ej mätvärda utrymmet ökar till 29 kvm.*

Av de bilder som Kjellanders åberopat i målet, daterade den 19 november 2022, framgår att det på vinden funnits sidoväggar som sedermera tagits bort. Det framgår inte av bilderna om det gjorts samma dag eller vid olika tillfällen. Kjellanders har gjort gällande att de tre första bilderna är från Kjellanders lägenhet efter tilltänkt tillträde och att den sista bilden, dvs. den där sidoväggarna finns kvar, är från grannobjektet den 19 november 2022.

I målet har det åberopats ett utdrag från en Messenger konversation mellan Victor Kjellander och grannen Hanna Wretmark. Av konversationen går att utläsa att Victor Kjellander skriver följande till Hanna Wretmark den 22 december 2022. *Nu fick vi mätbeviset Daterat den 13 december. Dvs. efter du ringde och såg dem bära ut skivorna. Inte det mätbeviset från mätningen i sep/november.*

Magnus Obel har under sanningsförsäkran uppgett att lägenheten inte blivit ombyggd efter den 1 december 2022 och att det mätintyg som Simon Ornby utfärdat gäller hur lägenheten såg ut per den 1 december 2022. Tingsrätten anser inte att den utredning

som Kjellanders presenterat motbevisar Magnus Obels uppgifter även om uppgifterna i Messenger konversationen i viss mån är besvärande för Föreningen.

Victor Kjellander och Cecilia Kalenius Kjellander har båda uppgett att arean var viktig för dem. Victor Kjellander har därtill uppgett att han utgick från att man kunde använda vinden - inreda och använda den som bostadsyta - och att vinden skulle vara ett komplement till hans padelverksamhet.

Av utredningen i målet, bl.a. ett mejl mellan mäklaren Pege Abrahamsson och Victor Kjellander den 9 juni 2022 framgår av fråga från Victor Kjellander och svar av mäklaren bl.a. följande. *Vi fick inte riktigt ihop storleken. Tidigare stod det 157 kvm, nu står det 198. När man tittar i skisserna så finns en vind på 25,9 kvm. Det blir $158+25,9$ (183,9). Var kommer siffran 198 ifrån? Gissar det är biyta på vinden? Och hur var det du sa, man fick inte "bo där" eller inreda rummet, men det räknas ändå som boyta eller? – Precis som du skriver så är resterande del av arean biyta på vinden. Det går fortfarande att klassa ytan som boarea, men sen säger detaljplanen för området att "Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas".*

I objektsbeskrivningen, som Kjellanders tog del av innan de undertecknade upplåtelseavtalet, anges att boarean är 198 kvm. Det anges samtidigt att arean är en totalarea inkl. vind utifrån byggritningar och att avvikelser kan förekomma. Av samma dokument framgår att det finns ett stort vindsutrymme med hög takhöjd och gott om möjlighet till extra förvaring.

Simon Ornby har på ett trovärdigt och tillförlitligt sätt beskrivit hur han kommit fram till de areauppgifter som finns i hans mätintyg. Genom detta i förening med de uppgifter som Magnus Obel lämnat finner tingsrätten det utrett att lägenheten vid tillträdesdagen den 1 december 2022 hade en boarea om 161 kvm och en biarea på 29 kvm.

Av uppgifterna i upplåtelseavtalet framgår tydligt att lägenheten och övriga eventuella upplåtna utrymmen inte varit föremål för kontrollmätning och att förvärvararen accepterar att det kan föreligga avvikelse mellan ovan angiven area i förhållande till färdigställd area. Redan dessa uppgifter gör att det inte finns någon utfästelse från Föreningens sida avseende lägenhetens storlek. När det sedan gäller vinden framgår det vare sig av objektsbeskrivningen eller upplåtelseavtalet att den får användas som boyta. Att det förhåller sig på detta vis får även stöd av det mejl som skickats mellan Victor Kjellander och mäklaren Pege Abrahamsson innan Kjellanders tecknade upplåtelseavtalet. Sammanfattningsvis har Kjellanders inte visat att det förelegat något fel i lägenheten avseende dess storlek i förhållande till vad som avtalats. Kjellanders har således inte heller på denna grund haft rätt att häva avtalet.

Placering av tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin samt placering av elcentral och bredbandsskåp

I objektbeskrivningen finns en planritning över de två våningsplan som finns i lägenheten. I planritningen finns placering av tvättmaskin, torktumlare och diskho utmarkerat. Däremot finns det ingen uppgift om elcentral eller bredbandsskåp. Det finns ingen utredning i målet om var tvättmaskinen, torktummlaren, diskhon eller elcentralen är placerade. Däremot finns det fotografier på bredbandsskåpet. Föreningen har dock genom sin inställning indirekt vidgått att tvättmaskinen, torktummlaren och diskhon är placerade på ett annat ställe än vad ritningen visar.

I upplåtelseavtalet anges att *Standard och utrustning framgår av Ekonomisk plan, bilaga till detta avtal. Förvärvararen är medveten om att avvikelser kan förekomma. Material/maskiner/utrustning kan komma att bytas ut till likvärdiga produkter.*

Utifrån vad som framkommit i utredningen har inte Kjellanders visat att placeringen av tvättmaskinen, torktummlaren eller diskhon utgör en sådan väsentlig avvikelse från upplåtelseavtalet att det skulle utgöra ett avtalsbrott. Inte heller det faktum att en elcentral har placerats i lägenheten utgör en väsentlig avvikelse. När det sedan gäller bredbandsskåpet står det utifrån vad fotografierna utvisar i nära anslutning till

lägenheten. Upplåtelseavtalet anger inte att garageuppfarten utanför lägenheten är upplåten med bostadsrätt. Kjellanders har inte heller på annat sätt visat att garageuppfarten tillhör lägenheten. Bredbandsskåpets placering må vara estetiskt otilltalande men utgör inget hinder mot att använda garageuppfarten. Inte heller på denna grund har således Kjellanders haft rätt att häva avtalet.

Den ekonomiska planen

I den ekonomiska planen anges att samtliga lägenheter i parhusen, däribland den aktuella lägenheten, har en totalarea av 198 kvm. Det framgår vidare att lägenheternas area är uppmätt på ritning och att mindre avvikelser kan förekomma. Med mindre avvikelser avses högst 6 % och för mindre avvikelser om högst 6 % sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Som tidigare konstaterats hade lägenheten vid tillträdesdagen en boarea om 161 kvm och en biarea om 29 kvm, dvs. totalt 190 kvm. Det innebär att avvikelserna utgör en mindre avvikelse som inte medför en justering av andelstal, årsavgifter eller insatser. Tingsrätten har tidigare konstaterat att den slutliga kostnad som redovisades på föreningsstämman den 1 maj 2022 uppfyllde bostadsrättslagens krav. Kjellanders har således inte haft rätt att häva upplåtelseavtalet på grund av uppgifter i den ekonomiska planen.

Slutsats

Kjellanders har inte visat att upplåtelseavtalet har varit ogiltigt. Inte heller har de visat att de haft rätt att häva upplåtelseavtalet. Eftersom tingsrätten konstaterat att det inte funnits några brister i lägenheten har de inte heller haft rätt till avhjälpande eller prisavdrag. Det medför sammanfattningsvis att Kjellanders talan ska ogillas.

Kjellanders har gjort sig skyldiga till avtalsbrott

Av ovan resonemang följer att Kjellanders inte kan göra gällande att upplåtelseavtalet varit ogiltigt eller att de haft rätt att häva avtalet. Då de inte betalat den insats och upplåtelseavgift som skulle ha betalats innan deras lägenhet fick tillträdas enligt

upplåtelseavtalet har de gjort sig skyldiga till avtalsbrott. Föreningen är berättigad till ersättning för den skada som avtalsbrottet orsakat den. Föreningen ska därvid försättas i samma ekonomiska läge som om avtalet hade uppfyllts avtalsenligt.

Föreningen har yrkat ersättning för skada med anledning av Kjellanders avtalsbrott med 765 921 kr. Skadan utgörs av 1 100 000 kr lägre ersättning för upplåtelsen, 24 350 kr för obetald årsavgift, 81 250 kr för mäklarkostnader, 2 593 kr för elkostnader, 11 250 kr för juridiskt biträde samt 216 046 kr i räntekostnader. Från beloppet ska avräknas de 680 000 kr som Kjellanders redan har erlagt i handpenning.

Kjellanders har bestritt de enskilda posterna och inte kunnat vitsorda något belopp som skäligt i och för sig.

När det gäller upplåtelsen av lägenheten till en annan förvärvare har det skett till ett lägre pris än det som lägenheten uppläts till Kjellanders för. Marknaden för bostadsrätter fluktuerar. Den nya upplåtelsen har skett ca åtta månader efter den första och kort tid efter det att Föreningen hävt avtalet med Kjellanders. Det är på förhand närmast omöjligt att veta vilken månad som ger det bästa försäljningspriset. Det går därför inte att veta om en upplåtelse av lägenheten senare under våren 2023 hade lett till att bostaden upplåtits för ett annat pris än vad som nu skedde. Om så hade varit fallet går det heller inte att veta om priset varit högre eller lägre. Tingsrätten anser därför inte att Föreningens agerande kan anses ha medfört att den inte begränsat sin skada. Det finns ingen utredning om att lägenheten skulle ha renoverats innan lägenheten uppläts till en ny förvärvare och att Föreningen därmed gjort en vinst på lägenheten.

Föreningen har därutöver begärt ersättning för årsavgift. Föreningen har till följd av Kjellanders avtalsbrott gått miste om årsavgifter, som enligt upplåtelseavtalet ska erläggas av bostadshavaren, motsvarande perioden från den dag då de skulle tillträda till den dag då den nya köparen tillträdde lägenheten. Kjellanders ska därför ersätta Föreningen för denna skada. Kjellanders har invänt att årsavgiften är fel beräknad

eftersom den har baserats på lägenhetens totalarea om 198 kvm i stället för lägenhetens boarea på i första hand 127 kvm och i andra hand 161 kvm. I den ekonomiska planen anges att samtliga lägenheter i parhusen, däribland den aktuella lägenheten, har en totalarea av 198 kvm. Det framgår vidare att lägenheternas area är uppmätt på ritning och att mindre avvikelser kan förekomma. Som tidigare konstaterats hade lägenheten vid tillträdesdagen en boarea om 161 kvm och en biarea om 29 kvm, dvs. totalt 190 kvm. Som angetts ovan utgör avvikelserna en mindre avvikelse som inte medför en justering av årsavgiften.

Föreningen har även begärt ersättning för mäklarkostnader. Enligt tingsrätten har Föreningen visat att den haft dessa kostnader och att de har en sådan koppling till skadan att de är ersättningsgilla. Detsamma gäller de elkostnader som Föreningen begärt ersättning för.

Föreningen har även begärt ersättning för juridiskt biträde som Föreningen haft för att häva upplåtelseavtalet. Tingsrätten ifrågasätter inte att kostnaderna varit nödvändiga för att tillvarata Föreningens rätt men då Föreningen har rätt till ersättning för rättegångskostnader bör ersättning för juridiska biträde i första hand regleras på det sättet.

När det slutligen gäller ersättning för räntekostnader har Kjellanders invänt att det inte finns något styrelsebeslut eller protokoll om att bolaget MoMÅ Holding AB beslutat om att uppföra lånet. Vidare har de invänt att Magnus Obel och Martin Åslund företrädde både Föreningen och bolaget vilket står i strid med jävsregler. Tingsrätten finner inte skäl att ifrågasätta Föreningens sätt att ta upp lån eller formerna för lånet. För det fall lånet skulle ha upptagits i strid med bolagets regler är det en fråga mellan bolaget och dess aktieägare. Enligt tingsrätten har Föreningen visat att de haft sistnämnda kostnader och att de har en sådan koppling till skadan att de är ersättningsgilla.

Vid dessa förhållanden ska Föreningens talan bifallas med undantag för ersättning för juridiskt biträde.

Rättegångskostnader

Eftersom Kjellanders förlorat målet ska de ersätta Föreningen för dess rättegångskostnader. Föreningen har i den delen begärt ersättning med 786 088 kr, varav 777 356 kr avser ombudskostnader motsvarande 184,3 timmar. Kjellanders har överlåtit till tingsrätten att bedöma skäligheten av yrkat belopp.

Målet har inte varit särskilt omfattande men det har rört sig om en stämning och en genstämning med flertalet frågor. Mot denna bakgrund anser tingsrätten att den begärda ersättningen är skälig och ska utgå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till tingsrätten senast den 4 februari 2025. Prövningstillstånd krävs.

Sofie Lundin



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 överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

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

Så här gör du

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

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

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

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

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

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

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

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.