



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 06  
Rotel 0612

**DOM**  
2011-03-17  
Stockholm

Mål nr  
T 6624-10

Sid 1 (9)

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Solna tingsrätts dom 2010-07-05 i mål nr T 6990-08, se bilaga A

### KLAGANDE

1. Bostadsrättsföreningen Nipfjället 18, 769609-4148

Vidängsvägen 37

167 36 Bromma

2. Ulla Bergstedt, 431103-1662

Vidängsvägen 35

167 36 Bromma

3. Gustav Jonsson, 760424-0312

Vidängsvägen 37

167 36 Bromma

4. Ivan Oreb, 531104-9331

Vidängsvägen 37

167 36 Bromma

5. Hans Porne, 421103-0335

Vidängsvägen 35

167 36 Bromma

Ombud för 1-5: Advokaten Anders Höglund

Box 7315

103 90 Stockholm

### MOTPART

Urbain von Ulitzen, 600628-5610

Dvärglinsgränd 144

165 77 Hässelby

Ombud: Advokaten Madeleine Sifvert

Advokatfirman NOVA AB

Linnégatan 18

114 47 Stockholm

### SAKEN

Skadestånd

Dok.Id 936468

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**  
08-561 675 59

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00-15:00

**HOVRÄTTENS DOMSLUT**

1. Hovrätten fastställer punkten 1 i tingsrättens domslut.
  2. Hovrätten ändrar punkterna 2 och 3 i tingsrättens domslut på följande sätt.
    - a) Bostadsrättsföreningen Nipjället 18, Ivan Oreb och Gustav Jonsson ska solidariskt ersätta Urbain von Ulitzen för rättegångskostnader vid tingsrätten med 399 668 kr, varav 305 350 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 juli 2010 till dess betalning sker.
    - b) Urbain von Ulitzen ska ersätta Ulla Bergstedt för rättegångskostnader vid tingsrätten med 78 008 kr, varav 57 200 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 juli 2010 till dess betalning sker.
    - c) Urbain von Ulitzen ska ersätta Hans Porne för rättegångskostnader vid tingsrätten med 78 007 kr, varav 57 200 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 juli 2010 till dess betalning sker.
  3. Bostadsrättsföreningen Nipfjället 18, Ivan Oreb och Gustav Jonsson ska solidariskt ersätta Urbain von Ulitzen för rättegångskostnader i hovrätten med 184 375 kr, varav 147 500 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för meddelande av hovrättens dom till dess betalning sker.
  4. Urbain von Ulitzen ska ersätta Ulla Bergstedt för rättegångskostnader i hovrätten med 12 500 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för meddelande av hovrättens dom till dess betalning sker.
  5. Urbain von Ulitzen ska ersätta Hans Porne för rättegångskostnader i hovrätten med 12 500 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för meddelande av hovrättens dom till dess betalning sker.
-

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Bostadsrättsföreningen Nipfjället 18 (föreningen), Ivan Oreb och Gustav Jonsson har yrkat att hovrätten ska ogilla Urbain von Ulitzens talan mot dem och befria dem från skyldigheten att ersätta Urbain von Ulitzens rättegångskostnader vid tingsrätten. För det fall inte utgången ändras i sak har de yrkat att hovrätten i vart fall ska befria dem från att ersätta Urbain von Ulitzens rättegångskostnader vid tingsrätten för hans talan mot Ulla Bergstedt och Hans Porne med 44 408 kr.

Ulla Bergstedt och Hans Porne har yrkat att hovrätten ska bifalla deras yrkande om ersättning för rättegångskostnader vid tingsrätten.

Urbain von Ulitzen har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

Föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har även i hovrätten vitsordat sättet som skadan har beräknats på och beloppen som sådana samt även sättet att beräkna ränta.

**GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**

Parterna har åberopat samma grunder och i huvudsak utvecklat sin talan på samma sätt som vid tingsrätten. Till förtydligande av vad som har redovisats i tingsrättens dom har parterna gjort följande klargöranden och tillägg.

Föreningen, Gustav Jonsson och Ivan Oreb: Villkoret i § 16 i överlåtelseavtalet hör samman med Urbain von Ulitzens skyldighet att fullgöra sina skyldigheter gentemot föreningen enligt förlikningsavtalet. Det framgår bl.a. genom att vad som skulle redovisas enligt förlikningsavtalet gick under benämningen "slutbesiktning". Bristerna i uppfyllandet av förlikningsavtalet har stått klara för Urbain von Ulitzen. Det har även stått klart för Urbain von Ulitzen att han inte hade föreningens medgivande till att överlåta bostadsrätten. Föreningen har inte haft någon skyldighet att meddela Urbain von Ulitzen att överlåtelsen krävde att förlikningsavtalet var uppfyllt. Föreningen har inte förstått att Urbain von Ulitzen kan ha haft en annan uppfattning än Föreningen om avtalsinnehållet i bilagan till förlikningsavtalet. Det är endast styrelsen som kan besluta om medlemskap och för att ett

giltigt styrelsebeslut ska föreligga krävs att minst tre av styrelseledamöterna deltar, vilket framgår av stadgarna. Urbain von Ulitzen har haft tillgång till stadgarna. Det finns inget styrelsebeslut om ett beslut har fattats i strid med stadgarnas regler. Skulle Gustav Jonsson anses ha uppträtt som fullmäktig för styrelsen kan inte beskedet om att medlemskap inte beviljas göras gällande mot honom av Urbain von Ulitzen, eftersom det inte riktats mot denne.

Urbain von Ulitzen: Föreningen är genom vad som följer av lag och stadgar bl.a. skyldig att pröva en medlemsansökan samt att bevilja den om villkoren i stadgarna är uppfyllda och köparen skäligen kan godtas som medlem. Prövningen ska göras på objektiva grunder. Föreningens beslut att neka köparna medlemskap eller dess underlåtenhet att bevilja medlemskapet har stått i strid med de skyldigheter som åligger föreningen. Föreningen har till grund för prövningen av medlemsansökan lagt andra omständigheter än de som följer av lag och stadgar och har därvid åsidosatt kravet på objektivitet. Agerandet har orsakat Urbain von Ulitzen skada. Föreningen och samtliga styrelseledamöter har känt till ansökan om medlemskap. De har också känt till att ansökan inte beviljades och ingen av dem har under åren 2007 och 2008 reagerat mot beskedet. Föreningen är genom sin underlåtenhet att bevilja medlemskapet skadeståndsskyldig. Underlåtenheten är att likställa med att medlemskap inte beviljas. Föreningen och Gustav Jonsson, Ivan Oreb, Ulla Bergstedt och Hans Porne – eller i vart fall Gustav Jonsson och Ivan Oreb – har, uppsåtligen eller av oaktsamhet, överträtt stadgarna och bostadsrättslagen genom att i första hand neka medlemskapet, i andra hand underlåta att bevilja medlemskapet och i sista hand inte på rätt sätt fattat ett beslut som dessutom var felaktigt. Skulle varken föreningen eller Gustav Jonsson och Ivan Oreb anses skadeståndsskyldiga svarar i vart fall Gustav Jonsson ensam för det besked som han har lämnat, eftersom han har utgett sig för att företräda föreningen. Det föreligger inga skäl för jämkning.

#### **UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN**

Hovrätten har genom uppspelning av ljud- och bildfiler tagit del av de uppgifter som lämnades vid tingsrätten av Gustav Jonsson, Ivan Oreb, Hans Porne, Ulla Bergstedt, Urbain von Ulitzen, Martin Jonsson, Eric Enroth, Petra Johansson, Mikael Bernier, Per Olofsson och Rickard Norén. Båda parter har åberopat skriftlig bevisning.

**HOVRÄTTENS DOMSKÄL**

I målet är klarlagt, genom de uppgifter som Ivan Oreb och Gustav Jonsson har lämnat, att de, efter samråd med Anders Berg, kom överens om att lämna köparna Eric Eneroth och Petra Johansson (köparna) besked om att medlemskap i föreningen inte beviljades.

Urbain von Ulitzen har gjort gällande att det har saknats skäl att vägra köparna medlemskap och att föreningens och styrelseledamöternas underlåtenhet att bevilja köparna medlemskap har orsakat honom skada. Föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har å sin sida hävdats att det lämnade beskedet om att medlemskap inte beviljades var riktigt. Hovrätten prövar först frågan om det har funnits skäl att inte bevilja köparna medlemskap.

Frågor om medlemskap regleras i 2 kap. bostadsrättslagen (1991:614). Av 1 § första stycket följer att det är bostadsrättsföreningens styrelse som prövar en ansökan om medlemskap och av 3 § första stycket följer att den som en bostadsrätt har övergått till inte får vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Enligt förarbetena ska det vara förvärvarens personliga kvalifikationer och förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen som ska ligga till grund för bedömningen och skälen till att medlemskap vägras ska vara objektivt godtagbara (prop. 1971:12 s. 110 f.).

I målet är ostridigt att det har saknats skäl att vägra köparna medlemskap på grund av deras personliga kvalifikationer och/eller ekonomiska förmåga. Vad föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har gjort gällande till stöd för att det har funnits skäl att vägra medlemskapet är i första hand att överlåtelsen av bostadsrätten har saknat föreningens skriftliga medgivande, vilket varit avtalat mellan föreningen och Urbain von Ulitzen, och i andra hand att bostadsrätten inte har övergått till köparna.

Hovrätten kan konstatera att det saknas rättsligt stöd att vägra förvärvare av bostadsrätten medlemskap på grund av omständigheter hänförliga bostadsrättshavaren, dvs. som i detta fall att bostadsrättshavaren inte skulle ha fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen. Inte heller innehåller stadgarna något sådant villkor. Med dessa konstateranden saknas anledning att särskilt pröva Urbain von Ulitzens invändning om att det inte funnits ett avtal

med det innehåll som föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson påstått. Vad dessa har åberopat i första hand har således inte utgjort skäl att vägra köparna medlemskap.

Det saknas vidare uttryckligt stöd i lag och förarbeten för att en förening kan vägra en ansökan om medlemskap på den grunden att bostadsrätten inte har övergått. Av första ledet 2 kap. 3 § bostadsrättslagen följer dock att "Den som en bostadsrätt har övergått (hovrättens kursivering) till får inte vägras inträde...". Detta får motsatsvis tolkas så att föreningen får vägra medlemskap om någon bostadsrätt inte har övergått till sökanden. Enligt hovrättens mening bör dock frågan inte bli föremål för någon mer omfattande prövning från föreningens sida. Utgångspunkten bör i stället vara att bostadsrätten har övergått om det inte framstår som uppenbart, t.ex. på grund av brister i formkraven eller genom ett rättsligt avgörande i saken, att så inte skett (jfr RBD 20:94 och RH 2000:22). Vad föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har åberopat till stöd för att bostadsrätten inte har övergått utgör inte, mot Urbain von Ulitzens bestridande och i avsaknad av stöd i annan utredning, en omständighet som innebär att det framstår som uppenbart att så inte har skett. Föreningen och styrelseledamöterna har därför haft att utgå från att överlåtelsen varit giltig och att bostadsrätten övergått. Något skäl att vägra medlemskapet på den av föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson i andra hand åberopade grunden föreligger således inte heller.

Vad som anförts i denna del innebär sammanfattningsvis att det har saknats skäl att vägra köparna medlemskap.

Genom att köparna inte godtagits som medlemmar i föreningen har överlåtelsen enligt 6 kap. 5 § bostadsrättslagen blivit ogill. Till följd härav har Urbain von Ulitzen lidit skada. När det gäller frågan om skadeståndsskyldighet konstaterar hovrätten följande. Både av bostadsrättslagen och av stadgarna följer en skyldighet för föreningen genom dess styrelse att bevilja en ansökan om medlemskap om skäl för att vägra detta saknas. I målet är genom vad som anförts tidigare utrett att det har saknats skäl att vägra köparna medlemskap. Föreningens och styrelseledamöternas underlåtenhet att bevilja medlemskapet har således stått i strid med både bostadsrättslagen och stadgarna. Underlåtenheten i detta avseende är att bedöma som i vart fall oaktsam. Vad föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson anför till stöd för att agerandet inte är att

bedöma som vårdslöst föranleder inte hovrätten att göra någon annan bedömning. Då prövningen i hovrätten är begränsad till föreningen samt styrelseledamöterna Ivan Oreb och Gustav Jonsson innebär vad som anförts att i vart fall dessa är skadeståndskyldiga gentemot Urbain von Ulitzen. Utredningen i målet ger inte stöd för annat än att ansvaret mellan dem bör vara solidariskt.

Beträffande frågan om adekvat kausalitet föreligger mellan det uteblivna medlemskapet och uppkommen skada kan hovrätten konstatera att det av utredningen inte har framgått annat än att det var beskedet om vägrat medlemskap som gjorde det möjligt för köparna att utan påföljd frånträda överlåtelseavtalet. Bedömningen påverkas inte av att köparna dessförinnan kan ha insett att de ingått ett avtal som inte var fördelaktigt för dem. I målet är således utrett att det finns ett orsakssamband mellan underlåtenheten att bevilja medlemsansökan och Urbain von Ulitzens skada.

Därefter har hovrätten slutligen att pröva skadans storlek. Det sätt som skadan har beräknats på är inte tvistig i målet. Föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har dock gjort gällande att beloppet ska jämkas. Hovrätten finner emellertid lika med tingsrätten att det inte föreligger skäl att på de av föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson åberopade grunderna jämka skadeståndsskyldigheten.

Sammanfattningsvis ska i likhet med vad tingsrätten kommit fram till i fråga om själva saken, Urbain von Ulitzens talan mot föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson bifallas. Punkten 1 i tingsrättens domslut ska därför fastställas.

#### *Rättegångskostnader vid tingsrätten*

Föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har i hovrätten i denna del i första hand gjort gällande att tingsrätten dömt utöver vad Urbain von Ulitzen yrkat i ersättning för rättegångskostnader vid tingsrätten. Tingsrätten har, efter förfrågan från hovrätten, inkommit med ett yttrande över påståendet om rättegångsfel. Urbain von Ulitzen har bestritt att yrkandet ska ha framställts på annat sätt än vad tingsrätten uppfattat.

Hovrätten finner att det, mot bakgrund av vad som har framgått av tingsrättens yttrande, inte är utrett att tingsrätten har dömt utöver vad Urbain von Ulitzen har yrkat. Tingsrätten har därför inte begått något rättegångsfel i detta avseende.

Föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har i andra hand gjort gällande att tingsrätten i vart fall fördelat rättegångskostnaderna felaktigt, eftersom de har fått betala samtliga Urbain von Ulitzens rättegångskostnader trots att denne tappat målet mot Ulla Bergstedt och Hans Porne.

Genom tingsrättens dom har Urbain von Ulitzens talan mot föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson bifallits. Hans talan mot Ulla Bergstedt och Hans Porne har däremot – oaktat detta inte framgår av domslutet – ogillats. Utgången vid tingsrätten innebär enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken att föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson ska ersätta Urbain von Ulitzens rättegångskostnader i den mån de varit skäligen påkallade för tillvaratagande av hans rätt mot dem. Urbain von Ulitzen ska vidare själv bära sina egna rättegångskostnader i målet mot Ulla Bergstedt och Hans Porne. Urbain von Ulitzen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 444 075 kr. Han har uppgett att kostnaderna fördelar sig med 80 procent, dvs. 355 260 kr, på talan mot föreningen och med 20 procent, dvs. 88 815 kr, på talan mot styrelseledamöterna samt gjort gällande att kostnaderna för talan mot ledamöterna inte är delbara. Föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har bestritt att kostnaderna mot styrelseledamöterna inte är delbara. Någon utredning till stöd för Urbain von Ulitzens påstående om att han inte har haft kostnader hänförliga till talan mot Ulla Bergstedt och Hans Porne har inte lagts fram i målet. Hovrätten anser inte heller att det framstår som sannolikt att det inte har uppstått särkostnader som kan hänföras till Urbain von Ulitzens talan i denna del. En fördelning av rättegångskostnaderna mellan styrelseledamöterna ska därför göras. Hovrätten anser att det är rimligt att kostnaderna fördelas mellan ledamöterna efter huvudtalet i förhållande till den procentsats som Urbain von Ulitzen, oemotsagd, uppgett är hänförlig till styrelseledamöterna i förening, dvs. med 22 204 kr för var och en av dem. Detta innebär att punkten 2 i tingsrättens domslut ska ändras såvitt gäller rättegångskostnader som föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson ska förpliktas ersätta Urbain von Ulitzen. Beloppet ska sättas ner med 44 408 kr till 399 668 kr.

Urbain von Ulitzen har vid tingsrätten tappat målet i sak mot Ulla Bergstedt och Hans Porne. Till skillnad från vad tingsrätten har kommit fram till saknas det enligt hovrättens mening skäl att frångå huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken. Urbain von Ulitzen ska därför som tappande part ersätta Ulla Bergstedt och Hans Porne deras rättegångs-

kostnader i den mån de varit skäligen påkallade för tillvaratagandet av deras rätt. Urbain von Ulitzen har bestritt yrkat belopp avseende ersättning för Martin Jonssons vittnesmål och har i övrigt överlämnat bedömningen åt rätten. Hovrätten finner att det finns skäl att sätta ner ersättningen för Martin Jonssons vittnesmål till skäliga 5 000 kr. Yrkat belopp i övrigt är dock skäligt och ska dömas ut.

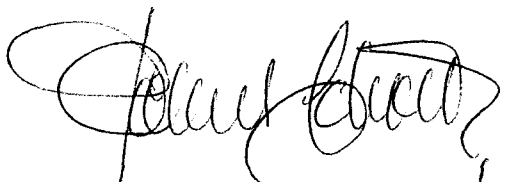
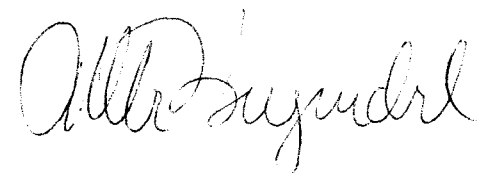

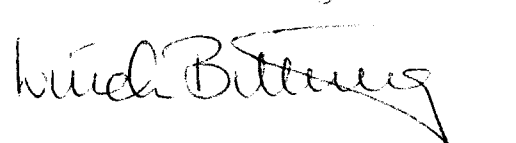
*Rättegångskostnader i hovrätten*

I förhållande till föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har Urbain von Ulitzen i hovrätten vunnit målet i sak och tappat målet beträffande del av rättegångskostnaderna vid tingsrätten. Vad Urbain von Ulitzen har tappat gentemot dessa motparter är endast av ringa betydelse. Urbain von Ulitzen ska därför tillerkännas full ersättning för sina rättegångskostnader i denna del. Föreningen, Ivan Oreb och Gustav Jonsson har överlämnat åt rätten att bedöma skäligheten av yrkat belopp. Hovrätten finner att yrkat beloppet är skäligt och ska dömas ut.

I förhållande till Ulla Bergstedt och Hans Porne, som överklagat endast i fråga om rättegångskostnader vid tingsrätten, har Urbain von Ulitzen i hovrätten tappat målet. Urbain von Ulitzen ska därför förpliktas ersätta Ulla Bergstedts och Hans Pornes rättegångskostnader här. Urbain von Ulitzen har överlämnat åt rätten att bedöma skäligheten av yrkade belopp. Hovrätten finner att yrkade belopp är skäliga och ska dömas ut.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 14 april 2011

I avgörandet har deltagit kammarrättsrådet Robert Schött, hovrättsråden Ulla Bergendal och Henrik Runeson samt tf. hovrättsassessorn Linda Billung, referent.  
Enhälligt.

SOLNA TINGSRÄTT  
Avdelning 3

**DOM**  
2010-07-05  
Meddelad i  
Solna

Mål nr  
T 6990-08

## PARTER

### KÄRANDE

URBAIN Carl-Åke von Ulitzen, 600628-5610  
Dvärglinsgränd 144  
165 77 Hässelby

Ombud: Advokat Madeleine Sifvert  
Advokatfirman NOVA AB  
Linnégatan 18  
114 47 Stockholm

### SVARANDE

1. ULLA Margareta Bergstedt, 431103-1662  
Vidängsvägen 35, Bv  
167 36 Bromma

2. Bostadsrättsföreningen Nipfjället 18, 769609-4148  
Vidängsvägen 37  
167 36 Bromma

3. GUSTAV Erik Daniel Jonsson, 760424-0312  
Vidängsvägen 37 2 Tr  
167 36 Bromma

4. IVAN Oreb, 531104-9331  
Vidängsvägen 37, 2 tr  
167 36 Bromma

5. HANS Porne, 421103-0335  
Vidängsvägen 35  
167 36 Bromma

Ombud för svaranden: Advokat Anders Höglund  
Advokatfirma DLA Nordic KB  
Box 7315  
103 90 Stockholm

Dok.Id 300922

**Postadress**  
Box 1356  
171 26 Solna

**Besöksadress**  
Sundbybergsvägen 5

**Telefon**  
08-561 658 00  
**E-post:** solna.tingsratt@dom.se  
www.solnatingsratt.domstol.se

**Telefax**  
08-83 50 66

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:30-16:00

**DOMSLUT**

1. Bostadsrättsföreningen Nipfjället 18, Gustav Jonson och Ivan Oreb ska solidariskt till Urbain von Ulitzen betala 1 298 543 kr, jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 4 oktober 2008 till dess betalning sker.
2. Bostadsrättsföreningen Nipfjället 18, Gustav Jonson och Ivan Oreb ska vidare solidariskt ersätta Urbain von Ulitzen för dennes rättegångskostnader med ett belopp om 444 075 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 juli 2010 till dess full betalning sker.
3. Ulla Bergstedts och Hans Pornes yrkande om att Urbain von Ulitzen ska ersätta dem för deras rättegångskostnader ogillas.

**BAKGRUND**

Urbain von Ulitzen var tidigare ägare av lägenhet nummer 5 (lägenheten) i bostadsrättsföreningen Nipfjället 18 (föreningen). Han var också medlem i föreningen. Ulla Bergstedt, Gustav Jonsson, Ivan Oreb och Hans Porne var styrelseledamöter i föreningen.

Genom köpeavtal daterat den 18 juli 2007 överlät Urbain von Ulitzen lägenheten till Eric Eneroth och Petra Johansson för en köpeskilling om 4 525 000 kr. Tillträdet bestämdes till den 15 oktober 2007. Den 12 oktober 2007 skickade Gustav Jonsson ett mejl till Eric Eneroth, med kopia till mäklaren, Anders Berg och Ivan Oreb, där han informerade Eric Eneroth och Petra Johansson om att de inte beviljades medlemskap i föreningen. Efter detta gick köpet åter. Lägenheten såldes på nytt av Urbain von Ulitzen i maj 2008 för 3 445 000 kr till en annan köpare. Skillnaden mellan de bägge köpeskillingarna uppgår till ett belopp om 1 080 000 kr.

Mellan Urbain von Ulitzen och föreningen hade tidigare förekommit en tvist med anledning av en tillbyggnation bestående av att taket i lägenheten höjdes och en råvind införlivades i lägenheten. Tvisten löstes i mars 2007 genom ett förlikningsavtal, till vilket en bilaga benämnd Tillägg till upplåtelseavtal fogades. Innan förlikningsavtalet ingicks hade lägenheten skadats till följd av åtgärder vidtagna i samband med att föreningen lade om fastighetens yttertak. Föreningen ansvarade för skadan och uppbar ersättning för den ur fastighetens försäkring. Inom ramen för förlikningsavtalet utfördes vissa åtgärder, bl.a. åtgärdades skadan i yttertaket.

**YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

Urbain von Ulitzen har yrkat att tingsrätten ska förpliktiga föreningen, Ulla Bergstedt, Gustav Jonsson, Ivan Oreb och Hans Porne att solidariskt till honom betala 1 298 543 kr, eller det belopp som tingsrätten finns skäligt, jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 4 oktober 2008 till dess betalning sker.

Föreningen och ledarmötena har bestritt Urbain von Ulitzens yrkande. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Svarandena har dock vitsordat mellanskillnaden i beloppen i respektive överlåtelseavtal och de kostnader som Urbain von Ulitzen haft för dubbelt boende samt sättet att beräkna ränta.

Föreningen och ledamöterna har gjort gällande att, för det fall tingsrätten skulle finna att de gjort sig skyldiga till skadeståndsgrundande handling eller underlåtenhet, ska ersättningen jämkas till noll kr enligt vad som närmare anges nedan under svarandenas grunder.

Vardera part har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

## GRUNDER

### *Urbain von Ulitzen*

Som grund för sin talan har Urbain von Ulitzen anfört i huvudsak följande. Föreningen har vid behandlingen av Eric Eneroths och Petra Johanssons medlemsansökan i avsevärd grad åsidosatt sin skyldighet att iaktta objektivitet. Föreningen har underlåtit att fatta beslut i fråga om medlemskap för köparna vilket står i strid med såväl föreningens stadgar som bostadsrättslagen. Underlåtenhet att fatta beslut kan jämföras med att fatta ett negativt beslut. Föreningen hade god tid på sig att fatta beslut eftersom det var en tidsperiod på tre månader mellan tecknande av det första köpeavtalet och tillträdesdatumet. Utöver detta borde föreningen ha beviljat köparna medlemskap eftersom alla förutsättningar för ett beviljande var uppfyllda.

Föreningens/ledamöternas uppsåtliga alternativt oaktsamma behandling av medlemskapsansökan har vållat Urbain von Ulitzen skada, dels i form av en lägre köpeskillning, dels i form av dubbla boendekostnader.

En ledamot som uppsåtligt eller av oaktsamhet tillfogar föreningsmedlem skada, genom överträdelse av stadgar eller lag, är enligt bostadsrättslagen skyldig att ersätta skadan. I förhållandet mellan Urbain von Ulitzen och föreningen/ledamöterna saknar det betydelse att föreningen och/eller ledamöterna har inhämtat och agerat i enlighet med råd från föreningens juridiska rådgivare.

Vad gäller yrkandet om ränta har Urbain von Ulitzen sänt över utkast till stämningsansökan jämte underlag och verifikationer för kravet till svarandena den 4 september 2008.

För Gustav Jonssons del gäller särskilt att han utgett sig för att vara fullmäktig när han meddelat köparna att medlemskap inte beviljades. Gustav Jonsson är därför också på denna grund skyldig att ersätta Urbain von Ulitzen för den skada denne lider för det fall rättshandlingen, i form av e-post översänd till Eric Eneroth och för kännedom till Per Olofson, Anders Berg och Ivan Oreb av den 12 oktober 2007, inte kan göras gällande mot föreningen.

Urbain von Ulitzens inställning till föreningens påstående – och bestridandegrund – att det skulle föreligga ett överlåtelseförbud avseende hela lägenheten, såvida inte ett godkännande lämnades av föreningen, är följande.

- 1 Parterna har inte avtalat om något överlåtelseförbud.
- 2 Urbain von Ulitzens uppfattning om avtalsinnehållet i denna del (inget överlåtelseförbud) måste – eller borde – ha stått klar för föreningen alltsedan början av sommaren 2007.
- 3 Föreningen har sedan början av sommaren 2007 känt till att Urbain von Ulitzen planerade att överlåta (sälja) sin lägenhet.
- 4 Föreningen har sedan juli 2007 känt till att Urbain von Ulitzen överlåtit sin lägenhet.
- 5 Föreningen har förhållit sig passiv; trots sin kännedom om Urbain von Ulitzens planer på försäljning (anlitande av mäklare m.m.), sin kännedom

- om Urbain von Ulitzens åtgärder för en försäljning (annonsering, visning osv.) och sin kännedom om den faktiska försäljningen (tecknande av kontrakt i juli 2007).
- 6 Den nya upplåtelsen är infogad i huvudbostadsrätten (andelstal har räknats om osv.).
- 7 Ett eventuellt överlåtelseförbud avseende den nya upplåtelsen kan inte "smitta" huvudbostadsrätten.
- 8 Föreningen måste under alla förhållanden anses ha lämnat ett godkännande till en försäljning av lägenheten (innefattande den nya upplåtelsen) eftersom föreningen förhållit sig passiv trots kännedom om Urbain von Ulitzens planer på en försäljning (anlitande av mäklare m.m.) och åtgärder för en försäljning (annonsering, visning osv.).

Skulle tingsrätten finna att Urbain von Ulitzen i något avseende inte uppfyllt sina åtaganden enligt förlikningsavtalet, är det alltså inte ett förhållande som kan läggas till grund för ett överlåtelseförbud. Föreningen har inte heller givit Urbain von Ulitzen tillfälle att vidta rättelse. Ordalydelsen i tilläget till förlikningsavtalet är ostridigt. Konsekvensen och den rättsliga relevansen av det i § 9 uppställda förbudet att överlåta avtalet är dock stridig. Urbain von Ulitzens uppfattning är att villkoret avser enbart "detta avtal". Syftet med villkoret var att Urbain von Ulitzen inte skulle kunna överlåta vindsytan separat till annan (vilket också är i linje med övriga villkor i avtalet för upplåtelsen av vindsytan). Parterna har inte avtalat om något överlåtelseförbud eller kommit överens om att Urbain von Ulitzen inte ägt förfoga över lägenheten (utökad med vindsutrymme) utan föreningens skriftliga medgivande.

Avtalet avseende den nya upplåtelsen är till fullo effektuerat på så sätt att insats har erlagts, andelstal och årsavgift har räknats om och det utrymme som omfattas av den nya upplåtelsen har införlivats med lägenheten. Därefter återstår en odelbar lägenhet. Villkoret i § 9 i "Tillägg till upplåtelseavtal..." torde falla redan av det skälet att det utrymme som omfattas av "detta avtal" införlivas med lägenheten. Villkoret i § 9 i "Tillägg till upplåtelseavtal" kan inte under några omständigheter "smitta" huvudbostadsrätten (som inte omfattas av "detta avtal").

Komplett besiktningsdokumentation över färdigställt arbete var föreningen tillhanda den 10 september 2007 och slutbevis i vart fall den 18 september 2007. Efter detta datum har dessutom Urbain von Ulitzen lämnat in ett förtydligande av tidigare lämnad besiktningsdokumentation upprättat av Grontmij.

#### *Svarandena*

Som grund för sitt bestridande har föreningen/ledamöterna åberopat i huvudsak följande. Köpeavtalet mellan Urbain von Ulitzen å ena sidan samt Eric Eneroth och Petra Johansson å andra sidan var villkorat och villkoret för överlåtelsen var inte uppfyllt i oktober 2007. I svaromålet har svarandena åberopat och citerat bestämmelsen i § 16 i köpeavtalet, vars innebörd förklarats av mäklaren i hans brev till föreningen den 26 juli 2007, med lydelsen. *"Det finns i köpeavtalet inskrivet villkor för överlåtelsen vilka förtydligar de mellanhavanden som föreningen och nuvarande ägaren har och som skall regleras innan överlåtelsen kan genomföras utifrån ett säljar-/köparperspektiv."*, vilket också har åberopats. Urbain von Ulitzen ägde inte förfoga över lägenheten utökad med vindsutrymme till följd av att han inte kunde erhålla föreningens skriftliga medgivande till att överlåta bostadsrätten. Föreningen kunde inte bevilja något medlemskap till ny eller nya medlemmar då någon giltig överlåtelse inte förelåg. Föreningen har inte genom sin styrelse nekat medlemskap. Gustaf Jonsson har, efter samråd med juridisk expertis, meddelat köparna att förutsättningar för beviljande av medlemskap inte förelåg. Vissa anmärkningar om fel i anslutning till byggnadsåtgärder m.m. som Urbain von Ulitzen hade att utföra rättades inte till förrän i februari/mars 2008. Först då kunde föreningens juridiske rådgivare lämna klartecken för ett medgivande till överlåtelse. Att köparna frånträdde, eller avstod från att fullfölja, avtalet var inte betingat av föreningens agerande eller underlåtenhet. Föreningen/ledamöterna har inte uppsåtligen eller av oaktsamhet företagit skadegörande handling eller underlåtenhet som orsakat Urbain von Ulitzen skada.

Skulle tingsrätten anse att föreningen/ledamöterna gjort sig skyldiga till skadeståndsgrundande handling eller underlåtenhet, ska ersättningsskyldigheten jämkas till noll till följd av att styrelsen för föreningen, liksom de enskilda styrelseledamöterna, haft anledning utgå ifrån att överenskommelsen med Urbain von Ulitzen om föreningens godkännande av överlåtelse var giltig, att vidtalad expert inte lämnat råd av innebörd att styrelsen skulle handla på annat sätt än som skedde, att Urbain von Ulitzen själv gjort sig skyldig till avtalsbrott mot föreningen när han ingick avtal utan att ha fått föreningens skriftliga godkännande och att köparna till lägenheten, under alla förhållanden inte skulle ha fullföljt köpet av skäl som inte var betingade av föreningen eller dess styrelse.

Av köpeavtalet framgår att den av föreningen till förmån för Urbain von Ulitzen upplåtna delen av föreningens byggnad omfattades av köpekontraktet. Köpekontraktet har varit villkorat av att föreningen lämnat sitt medgivande. Urbain von Ulitzen har genom sitt avtal med föreningen gjort ett åtagande om att inte överlåta vad som upplåtits till honom utan föreningens skriftliga medgivande. Om Urbain von Ulitzen haft en uppfattning om avtalsinnehållet, i direkt strid med vad där uttrycks, så har detta inte stått klart för svaranden. Sedan föreningen i början av sommaren 2007 fick kännedom om att Urbain von Ulitzen planerade att överlåta sin lägenhet övervakades att Urbain von Ulitzen inte övervältrade ansvar för reparation och kostnader för sådan på föreningens medlemmar och förvärvare av bostadsrättslägenheten. Föreningen har, om inte i juli 2007, så i allt fall under augusti månad 2007 fått kännedom om att Urbain von Ulitzen överlåtits sin lägenhet.

Föreningen har inte förhållit sig passiv eftersom föreningen kontinuerligt haft en omfattande korrespondens genom sitt ombud men också genom ordföranden Ivan Oreb och inledningsvis Gustav Jonsson. Denna intensiva kommunikation pågick från juli t.o.m. november. Föreningen kunde inte veta när Urbain von Ulitzen skulle färdigställa arbetena. Inte heller kunde de veta när avtal skulle komma att träffas med spekulant. Även om avtal om försäljning ingicks kunde det, på sätt också skedde, antas att

förvärvet skulle villkoras av att allt klarats ut med föreningen. Föreningen har inte godkänt försäljning av lägenheten.

Föreningen/ledamöterna har bestritt att Urbain von Ulitzen inte givits tillfälle att rätta till resterande brister. Föreningen/ledamöterna har inte på något sätt hindrat Urbain von Ulitzen att uppfylla förlikningsavtalet.

### DOMSKÄL

Utöver förhör med Urbain von Ulitzen och med styrelsens ledamöter har förhör på Urbain von Ulitzens begäran hållits med Per Olofsson, tidigare Dalton, Mikael Bernier, Richard Norén och på svarandenas begäran med Martin Jonsson, Eric Eneroth och Petra Johansson. Vidare har parterna åberopat och gått igenom omfattande skriftlig bevisning.

Inledningsvis har framkommit. När föreningen bildades år 2003 biträdde denna av Anders Berg. Denne biträdde även föreningen i den tvist som uppstod sedan Urbain von Ulitzen, som förvärvat lägenheten från Gustav och Martin Jonssons far Karl-Gustav Jonsson, i samband med att han skulle flytta in, vidtog omfattande byggnadsåtgärder i lägenheten och bl a införlivade delar av vinden ovan lägenheten. Efter förhandlingar mellan parterna och efter det att Urbain von Ulitzen drabbats av skador i sin lägenhet till följd av vattenläckage, träffades en förlikning mellan föreningen och Urbain von Ulitzen. Till förlikningsavtalet fogades en bilaga 1 benämnd Tillägg till upplåtelseavtal avseende bostadsrättslägenheten nr 5. Av utredningen i målet framgår vidare att Anders Berg biträtt föreningen under år 2007 och att Gustav Jonsson haft kontakt med denne före det att han skrev ett mejl den 12 oktober 2007 till Eric Eneroth.

Twisten i målet gäller en rad frågor. Tingsrätten väljer att nedan besvara dem i den ordning som tingsrätten finner lämpligast.

Överlåtelseförbud?

Föreningen och medparter har gjort gällande att Urbain von Ulitzen och föreningen i förlikningsavtalet har träffat en uppgörelse innebärande att Urbain von Ulitzen inte ägt överlåta sin bostadsrätt utan föreningens skriftliga medgivande. Urbain von Ulitzen har å sin sida hävdad att det i bilaga 1 till förlikningsavtalet intagna överlåtelseförbudet har avsett enbart vindsytan samt att syftet med bestämmelsen har varit att förhindra att vindsytan/råvinden av honom avyttrades separat och hamnade i händerna på någon annan än innehavaren av lägenhet. Föreningen har bestritt att detta varit syftet med bestämmelsen och har hävdad att överlåtelseförbudet gällt hela bostadsrätten.

Den tvistiga paragrafen lyder "Överlåtelse av detta avtal får inte ske utan skriftligt medgivande av Föreningen."

Urbain von Ulitzen har berättat att det var hans och hans ombud Mikael Berniers uppfattning att överlåtelseförbudet endast avsåg vindsytan. Syftet med överlåtelseförbudet var således förfallet redan långt tidigare än då han vidtog åtgärder för att sälja hela lägenheten, dvs även den därmed sammanhängande vinden, nämligen så snart föreningen fått betalt för upplåtelsen, räknat om andelstalen för lägenheten så att ytan på vinden kom att utgöra en odelbar del av lägenheten och styrelsen fastställt hans nya månadsavgift. Urbain von Ulitzen har vidare berättat att omräkningen skedde under våren 2007, dvs innan han påbörjade försäljningsåtgärderna, och att han fick avier med den nya månadsavgiften av föreningen, sannolikt även avseende viss förfluten tid, samt att han betalade den nya månadsavgiften till föreningen. Han har vidare berättat att det nya andelstalet som räknades fram av styrelsen efter upplåtelsen av vinden är det som framgår av köpekontraktet med paret Eneroth/Johansson.

Mikael Bernier har berättat att förlikningsavtalet togs fram efter omfattande påtryckningar från hans sida att finna en lösning på tvisten, att han därvid vände sig till föreningens ombud Anders Berg och att denne till slut åtog sig att skriva ihop ett förslag till avtal. Han hade dock helst sett att han själv fått möjlighet att "hålla i

pennan” men Anders Berg tog själv på sig den uppgiften. Mikael Bernier har berättat att först togs själva förlikningsavtalet fram; först i ett sent skede kom bilaga 1 till. Överlåtelseförbudet, som återfinns i bilaga 1, var avsett att gälla under mellanperioden, dvs endast till dess att föreningen gjort vad som ankom på den, nämligen att räkna om andelstalet för lägenheten och Urbain von Ulitzen betalat för upplåtelsen. Syftet med bestämmelsen var att vinden inte skulle säljas separat.

Föreningen har inte åberopat någon särskild bevisning såvitt gäller parternas syfte med den omtvistade bestämmelsen.

#### *Tingsrättens bedömning*

Skrivningen i det sk överlåtelseförbudet är inte särskilt lyckad. Ordalydelsen ”detta avtal” är direkt olämplig eftersom den tagits in i en skrift som egentligen är två avtal, dels en förlikning såvitt gäller försäkringsersättning, dels ett upplåtelseavtal. Urbain von Ulitzen har påstått att lydelsen ska tolkas utifrån att syftet med bestämmelsen var att inte råvinden och lägenhet skulle hamna i olika ägares händer och att detta syfte var uppnått så snart ett nytt andelstal räknats fram. Det påstådda syftet är rimligt. Rimligheten av resonemanget förändras inte av att det vid tidpunkten gällde regler som gjorde det omöjligt att exploatera råvindar för att inrätta nya bostäder i det aktuella området och att ett överlåtelseförbud av det slag Urbain von Ulitzen påstått således inte var nödvändigt. Med hänsyn till att ordalydelsen på inget sätt motsäger Urbain von Ulitzens tolkning – att ”detta avtal” syftar på upplåtelseavtalet – och då det helt saknas bevisning kring föreningens syn på syftet med bestämmelsen i samband med att förlikningen träffades mellan parterna, finner tingsrätten att så snart upplåtelsen av vinden blivit klar och andelstalet ändrats, har något krav på föreningens skriftliga medgivande vid en överlåtelse av bostadsrättslägenheten inte förelegat.

Har styrelsen fattat beslut om att inte bevilja paret Eneroth/Johanssons  
medlemsansökan?

Föreningens talan får förstås så att den aldrig meddelade något beslut om att inte bevilja paret Eneroth/Johansson medlemskap utan att avtalet mellan köpare och säljare återgick sedan det blivit klarlagt för paret Eneroth/Johansson att Urbain von Ulitzen inte uppfyllt sina åtaganden gentemot föreningen. Detta får nog också betraktas som den inställning som Hans Porne och Ulla Bergstedt gör gällande i målet.

Gustav Jonsson och Ivan Oreb har dock båda två påstått att de tillsammans på föreningens vägnar har fattat ett beslut som Gustav Jonsson sedermera meddelat köparna, nämligen att dessa inte beviljades medlemskap och att Urbain von Ulitzen inte beviljades utträde. Ivan Oreb har sagt att han inte gillade det råd man fick av sin rådgivare men att man trots detta följde detsamma. Gustav Jonsson har uppgett att skälet till att han undertecknade mejlet i styrelsens namn var att han uppfattade att han agerade för styrelsens räkning.

Utredningen i målet visar att styrelsen i föreningen inte har fattat ett formellt beslut i frågan om medlemskap. Inget har heller framkommit som visar att medlemsansökan har prövats vid ett styrelsesammanträde. Ulla Bergstedt har sagt att frågan överhuvudtaget inte varit uppe i styrelsen och att hon under senhösten fått uppfattningen att köparna inte påfordrade något beslut eftersom de inte längre avsåg att köpa Urbain von Ulitzens lägenhet.

Hans Porne har uppgett att frågan om medlemsansökan berörts vid en tidpunkt under tidig höst 2007, eventuellt i ett utkast till en dagordning till ett styrelsemöte som aldrig blev av. Något styrelsesammanträde där frågan prövades ägde dock aldrig rum, än mindre fattades beslut gällande medlemskapet.

Gustav Jonsson och Ivan Oreb har berättat, tämligen samstämmigt, att under en period när Ivan Oreb befann sig utomlands, hade Gustav Jonsson kontakt med föreningens

juridiska rådgivare som gav dem rådet att meddela köparna att de inte beviljades medlemskap. Efter detta överlade de två med varandra och därefter skickade Gustav Jonsson mejlet till Eric Eneroth.

*Tingsrättens bedömning*

Såväl utformningen av Gustav Jonssons mejl till Eric Eneroth, som de uppgifter som Gustav Jonsson och Ivan Oreb har lämnat tyder på att dessa två varit överens om att följa det råd som givits dem av föreningens juridiska rådgivare samt om att meddela detta "beslut" till köparna. Med hänsyn till vad som framkommit får föreningen anses ha fattat ett beslut oaktat detta beslut aldrig formaliserats och frågan inte formellt prövats i föreningens styrelse. Det "fel" som Gustav Jonsson och Ivan Oreb har begått kan möjligen angripas av övriga bostadsrättsägare i föreningen som drabbas av konsekvenserna därav och möjligen föranleda dessa att vidtaga åtgärder mot styrelsen. Felet, dvs den bristande formen på beslutet, kan dock inte av föreningen åberopas såsom grund för att, gentemot en medlem som med fog bibringats uppfattningen att styrelsen ej medgett köparna av dennes lägenhet medlemskap, undandra sig ansvar. Tingsrätten finner tvärtom att föreningen får anses ha fattat ett beslut och att innehållet i detta beslut framgår av Gustav Jonssons mejl.

Har föreningen haft rätt att fatta beslut om att ej bevilja köparna medlemskap och att därvid grunda beslutet på innehållet i det villkor som intagits i köpeavtalet?

Som tingsrätten ovan konstaterat har överlåtelseförbudet i bilaga 1 till förlikningsavtalet upphört att gälla så snart den delen införlivats i lägenheten.

Föreningen och medparter har dock gjort gällande att köpeavtalet inte bara var villkorat av att köparna kunde beviljas medlemskap. Ett accepterande av paret Eneroth/Johansson utifrån vad som framkommit rörande deras ekonomi och vandel skulle, enligt vad som uppgivits av föreningen, inte ha mött något motstånd. Det hade

sålendes aldrig varit tal om att styrelsen inte skulle acceptera paret Eneroth/Johansson som medlemmar på grund av vad som var känt om dem.

Istället har föreningen gjort gällande att ytterligare ett villkor intagits i köpeavtalet, nämligen Urbain von Ulitzens rätta fullgörande av sina åtaganden enligt förlikningsavtalet, dvs vad däri angetts under § 2 – 4 samt under rubriken ”En lista på samtliga besiktningshandlingar/handlingar som är innehavarens ansvar bl a:”.

Som tingsrätten uppfattat svarandena har föreningen haft inte bara en möjlighet, utan även en skyldighet att pröva detta villkor. Föreningen har gjort gällande att om den, genom sin styrelse, skulle ha fattat ett formellt beslut i oktober 2007, med anledning av paret Eneroth/Johanssons medlemsansökan, skulle styrelsen inte kunnat medgiva köparna inträde och säljaren Urbain von Ulitzen utträde utan risk för att avtalet mellan säljare och köpare till följd av villkoret skulle ha blivit ogiltigt. Följden härav skulle enligt föreningen kunna ha medfört en situation där föreningen hade att upplåta en och samma bostadsrättslägenhet dels till Urbain von Ulitzen, dels till paret Eneroth/Johansson.

Urbain von Ulitzen har gjort gällande att föreningen vare sig enligt egna stadgar eller enligt lag har ägt åberopa omständighet hänförlig till säljaren vid prövning av köparnas medlemsansökan. Han har tillagt att den i avtalet mellan honom och paret Eneroth/Johansson intagna bestämmelsen i § 16 är dispositiv, att den inte åberopats av köparen och att föreningen därför inte haft vare sig haft rätt eller skyldighet att pröva om bestämmelsen var uppfylld, än mindre vägra köparna medlemskap.

#### *Tingsrättens bedömning*

Som stöd för sin uppfattning att Urbain von Ulitzen inte fullgjort sitt åtagande gentemot föreningen har föreningen åberopat förhör med Gustav Jonsson m fl. Det har därvid framkommit att föreningen inte ansåg att Urbain von Ulitzen fullgjort sitt åtagande som främst bestått i att denne skulle ge in besiktningshandlingar till

föreningen avseende genomförda åtgärder. Av förhören har framkommit att i delar hade Urbain von Ulitzen, enligt föreningens uppfattning, fullgjort sin uppgift före tidpunkten då Gustav Jonsson skickade mejl till Eric Eneroth om att köparna inte beviljades medlemskap, dock kvarstod för Urbain von Ulitzen att visa att takfönstret, som ersatt en oisolerad taklucka, besiktigats okulärt från utsidan.

Tingsrätten har först att pröva om de villkor, som föreningen gör gällande, också villkorat avtalet av den 18 juli 2007. Därefter har tingsrätten att pröva om föreningen ägt pröva om ett bristande fullgörandet av ett bakomliggande förhållande som införts som ett villkor i ett köpeavtal vid beviljande av medlemskap. Först därefter, om svaret på dessa två frågor är att villkoret gäller och föreningen ska/får pröva det, om Urbain von Ulitzen har brustit i sitt fullgörande och köpeavtalet således inte gällde mellan honom och paret Eneroth/Johansson.

§ 16 i köpeavtalet lyder: "Slutbesiktning samt bevis från stadsbyggnadskontoret vad gäller ombyggnationen av vindsutrymmet ovanför lägenheten, skall samtliga vara godkända innan överlåtelse av bostadsrätten kan ske.

Säljaren påtar sig gentemot köparen ansvaret för de konsekvenser som på lång sikt kan uppkomma som en följd av ombyggnationen av vindsutrymmet."

Utöver det formkrav som gäller för en överlåtelse av en bostadsrätt, som innefattar att köpare och säljare ska anges, att priset ska anges, att bostadsrätten korrekt ska anges samt att avtalet ska vara skriftligt är det helt klart att parterna disponerar över t ex villkor för köpet. Det är således helt uppenbart att § 16 är dispositiv, dvs att part disponerar däröver.

Inget har i målet framkommit som tyder på att köparna begärt att föreningen ska pröva villkoret i fråga. Inte heller denna bestämmelse är helt lyckad vad gäller formuleringen eftersom det däri talas om "Slutbesiktning" samt "bevis från stadsbyggnadskontoret". Slutbesiktning är ett begrepp från entreprenadrätten och avser den besiktning som

byggherrens kontrollant gör. "Bevis från stadskontoret" torde vara en handling som visar att byggherren följt kontrollplan som gällt för bygget.

Ingen av de handlingar som omnämns i § 16 överensstämmer helt med de handlingar som Urbain von Ulitzen hade att överlämna till föreningen enligt förlikningsavtalet förutom möjligen slutbeviset som dock i förlikningsavtalet ska ha avsett brandskydd men enligt formuleringen i själva beviset avsåg fullföljande av kontrollplan.

För att ett villkor ska kunna göras gällande av en köpare krävs att villkoret är tämligen klart. Det aktuella villkoret är väldigt uttunnat. Dessutom garanterar säljaren i villkorets andra stycke att han ansvarar för de konsekvenser som kan ha uppstått som en följd av ombyggnationen.

Det är en orimlig tolkning av villkoret i § 16 att Urbain von Ulitzen gentemot köparen har åtagit sig att först fullgöra allt som förlikningsavtalet ålägger honom för att avtalet mellan honom och paret Eneroth/Johansson ska vara giltigt. Tingsrätten menar således att § 16 inte utgör ett villkor om att bristande fullgörelse från Urbain von Ulitzens sida gentemot föreningen medför att avtalet av den 18 juli 2007 blir ogiltigt.

Det kan vidare inte vara lagstiftarens avsikt att föreningar ska få pröva eller ens behöver pröva villkor av detta slag, för det fall de skulle föreligga. Det torde leda alldeles för långt. Villkor av detta slag ska istället prövas av domstol.

Slutligen konstaterar tingsrätten att vad som möjligen kan ha kvarstått för Urbain von Ulitzen att fullgöra vid tidpunkten för Gustav Jonssons mejl var att visa upp ett intyg om att takfönstret besiktigats okulärt. Att det ur täthetssynpunkt var besiktigat framgår av i målet redovisade utlåtanden från Grontmij.

Sammanfattningsvis finner tingsrätten att det inte har förelegat något hinder för Urbain von Ulitzen att överlåta lägenheten, att föreningen således har saknat skäl att inte anta

paret Eneroth/Johansson som medlemmar senast i oktober 2007 och att medge Urbain von Ulitzen utträde ur densamma.

#### Skadans storlek

Mellanskillnaden såvitt avser köpeskillingen, liksom de merkostnader Urbain von Ulitzen haft till följd av att han under viss tid haft dubbla boenden är vitsordade.

Föreningen har dock inte vitsordat något belopp såvitt avser skada och istället gjort gällande att Urbain von Ulitzen varit medvållande till skadan och att han i vart fall torde kunnat ha begränsat den genom att dels fullgöra vad föreningen ansåg att han var skyldig att fullgöra, dels lägga ut bostadsrätten till försäljning vid en tidigare tidpunkt än vad som skedde.

Urbain von Ulitzen har bestritt förningens påstående och anförts dels att föreningen inte förrän i februari 2008 medgav att han överlät bostadsrätten, dels att det inte dessförinnan gått att lägga ut bostadsrätten för försäljning då marknaden sjunkit kraftigt och det dessutom är mycket svårt att sälja ett objekt som läggs ut för snart efter det att en försäljning gått om intet.

Föreningens första invändning faller på det faktum att den, trots att den saknat grund för detta, förhindrat Urbain von Ulitzen från att sälja förrän det att föreningen ansåg att Urbain von Ulitzen fullgjort sina åtaganden mot föreningen. Urbain von Ulitzen torde inte haft anledning att anta att föreningen, med mindre han gjorde allt den bad om, skulle godkänna en köpare som ny medlem och medge honom utträde.

Vad gäller möjligheten att lägga ut bostadsrätten till försäljning tidigare och därmed minska skadan har på Urbain von Ulitzens begäran mäklaren Per Olofsson hörts och berättat om marknaden hösten 2007, början år 2008. Av dennes uppgifter synes framgå att ett försök att sälja vid en tidigare tidpunkt än som skedde sannolikt skulle ha lett till en ännu lägre köpeskillning och därmed en större skada.

Slutligen har föreningen anfört att skadeståndet, i vart fall för styrelseledamöterna, ska jämkas på den grunden att Gustav Jonsson och Ivan Oreb följt det råd som de erhållit från sitt juridiska ombud. Om de verkligen fått detta råd är inte utrett men det saknas skäl att ifrågasätta Gustav Jonssons uppgifter på den punkten. Det torde dock vara oskäligt att i förhållandet till en medlem åberopa ett råd som grund för jämkning av skadan då rådgivaren i detta fall även måste ha till uppdrag att tillvarata Urbain von Ulitzens intressen som medlem.

Med hänsyn till vad som anförts ovan saknas skäl att jämka skadeståndet.

Den skadegörande handlingen och vem som ska ansvara för denna

Urbain von Ulitzen har anfört att den handling som lett till skada är det besked i form av ett mejl som Gustav Jonsson, på vad denne och Ivan Oreb uppfattade som styrelsens vägnar, skickade till Eric Eneroth den 12 oktober 2007. Tingsrätten har ovan kommit fram till att meddelandet får anses visa att föreningen genom de två styrelseledamöterna fattat beslut om att inte godtaga paret Eneroth/Johansson som medlemmar och att detta i sin tur lett till att Urbain von Ulitzen sett sig förhindrad att medge dem att häva köpet.

Uppenbart svarar föreningen för den skada som därmed åsamkats medlemmen.

Frågan är om också styrelseledamöterna svarar för den skada som uppkommit. När det gäller Ulla Bergstedt och Hans Porne visar utredningen i målet att de inte har deltagit i diskussionen som föranlett meddelandet den 12 oktober 2007. Förhören med Ulla Bergstedt och Hans Porne vid huvudförhandlingen har givit vid handen att de två närmast suttit i styrelsen av formella skäl, dvs för att antalet ledamöter skulle vara fyra men att de synes ha saknat de kunskaper som krävs härför samt att de inte heller engagerat sig i styrelsens arbete, annat än när det gällt rent praktiska åtgärder, nycklar mm.

Varken Ulla Bergstedt eller Hans Porne kan anses ha medverkat till den handling som i sin tur lett till skadan. Talan mot dem ska därför ogillas.

Gustav Jonsson och styrelsens ordförande Ivan Oreb har drivit frågan i styrelsen. De har samrått med varandra och i vart fall Gustav Jonsson med föreningens jurist. De två måste anses ha en skyldighet att känna till vad föreningens stadgar innehåller och ska självklart känna till vad lagen säger. Gustav Jonsson och Ivan Oreb har tillsammans agerat i styrelsens namn och har när de brutit mot såväl föreningens stadgar, som lag - när de inte beviljat paret Eneroth/Johanssons medlemsansökan – agerat i vart fall vårdslöst i förhållande till Urbain von Ulitzen. De ska därför solidariskt med föreningen förpliktas ersätta dennes skada.

#### Rättegångskostnader

Urbain von Ulitzen har genom sitt ombud förklarat att yrkade kostnader i målet fördelar sig med 80 % på talan mot föreningen och med 20 % på talan mot ledamöterna. Urbain von Ulitzen har vidare anfört, rörande Ulla Bergstedt och Hans Porne, att för det fall tingsrätten skulle finna att de två ej ska ådömas en skyldighet att tillsammans med övriga svara för hans skada, den omständighet varå detta grundar sig inte varit känd för honom före rättegången då ingen av dessa två svarat på de brev som hans ombud dels skickat till föreningen, dels till var och en av föreningens styrelseledamöter.

Kärandens ombud har i kostnadsräkningen redogjort för det arbete som nedlagts i målet och därvid anfört att sammantaget har cirka 140 timmar lagts ned.

Ombudets kostnader liksom vad som utgetts för vittnen är skäligt. Även kostnadsyrkandet avseende eget arbete, dvs Urbain von Ulitzens egna kostnader, är skäligt och föreningen, Gustav Jonsson och Ivan Oreb ska solidariskt förpliktats att ersätta dessa kostnader jämte ränta.

När det gäller Ulla Bergstedts och Hans Pornes kostnader så ska dessa enligt huvudregeln ersättas av tappande part, dvs av Urbain von Ulitzen. Emellertid har det varit uppenbart i målet att varken Ulla Bergstedt eller Hans Porne skulle ha stämts in om de för kärandens ombud hade förklarat sin roll och därmed i ett tidigt skede gjort klart att något formellt styrelsebeslut, fattat vid ett sammanträde där de var med, aldrig funnits.

Med hänsyn till att Urbain von Ulitzen, såsom tappande part, först i ett sent skede av processen fått detta klart för sig finner tingsrätten, med stöd av 18 kap 3 § rättegångsbalken, att Ulla Bergstedt och Hans Porne själva ska svara för sina kostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se DV 401**

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, inges till tingsrätten senast den 26 juli 2010

Hans Frostell

Martin Weyler

Håkan Sellman



## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga hovrättens avgörande skall göra detta genom att skriva till Högsta domstolen.

Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till hovrätten. Den skall ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av det överklagade avgörandet.

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

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

1. om det är av vikt för ledningen av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen
2. om det finns synnerliga skäl till en prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandet skall innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag och nummer för avgörandet),
3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar,
4. varför klaganden anser att avgörandet skall ändras,
5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas,
6. de bevis som klaganden åberopar och vad han vill styrka med varje bevis.