



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

DOM
2017-04-03
Stockholm

Mål nr
T 6673-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2015-06-17 i mål nr T 6516-14, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

1. [REDACTED]
[REDACTED]

2. [REDACTED]
Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaten Per-Gunnar (P-G) Jönsson och
jur.kand. Carolina Bergquist
AG Advokat KB
Box 3124
103 62 Stockholm

KLAGANDE OCH MOTPART

[REDACTED]
[REDACTED]

Ombud: Advokaterna Jörgen Berglund och Johannes Marszalek
Advokatfirman Evander HB
Birger Jarlsgatan 55
111 45 Stockholm

SAKEN
Skadestånd m.m.

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom enligt följande.

a) [REDACTED] och [REDACTED] ska solidariskt med varandra till
Bostadsrättsföreningen [REDACTED] betala dels 65 472 kr jämte ränta enligt 6 §
räntelagen från den 6 juni 2014 till dess betalning sker, dels 18 414 kr jämte ränta

Dok.Id 1321651

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 09	Expeditionstid måndag – fredag 09:00-15:00
---	---	---	---------------------------------	---

enligt 6 § räntelagen från den 11 mars 2015 till dess betalning sker, dels 2 046 kr per kalendermånad från och med februari 2015 till den 20 april 2015.

b) [REDACTED] och [REDACTED] ska avflytta från utrymmet, som benämns teknikrum/förråd, i utbyggnaden av suterrängplanet i [REDACTED] [REDACTED], som markerats i domsbilaga B, vid äventyr av avhysning.

2. Bostadsrättsföreningen [REDACTED] ska ersätta [REDACTED] rättegångskostnader i hovrätten med 304 982 kr, varav 300 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

3. Bostadsrättsföreningen [REDACTED] ska ersätta [REDACTED] rättegångskostnader i hovrätten med 304 982 kr, varav 300 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

██████████ och ██████████ har yrkat att hovrätten ska ogilla Bostadsrättsföreningen ██████████ (Föreningen) talan i tingsrätten i dess helhet. De har vidare yrkat att Föreningen ska förpliktas att helt betala deras rättegångskostnader i tingsrätten.

Föreningen har yrkat att hovrätten ska fullt ut bifalla dess talan i tingsrätten och preciserat yrkandet om avflyttning enligt följande. Makarna ██████████ ska förpliktas att – vid äventyr av avhysning – avflytta från vissa närmare angivna ytor i Föreningens lägenhet nr ██████████ enligt det rödmarkerade området i bilaga 1 till tingsrättens dom.

Vidare har Föreningen, såsom man slutligen har bestämt sitt yrkande i rättegångskostnadsdelen, yrkat att hovrätten ska befria den från skyldigheten att betala makarna ██████████ rättegångskostnader i tingsrätten och i stället förplikta dem att betala Föreningens rättegångskostnader där.

Parterna har bestritt varandras ändringsyrkanden och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat samma grunder som i tingsrätten och utvecklat respektive talan på huvudsakligen samma sätt som där.

Makarna ██████████ har uppgett följande. Redan i tingsrätten invändes att ██████████ inte har haft något uppdrag som syssloman. Även om det skulle bedömas att han har haft ett sysslomannauppdrag är uppdraget avslutat och slutredovisat enligt 18 kap. 9 § handelsbalken.

Föreningen har uppgett följande. Det är riktigt att frågan om sysslomannauppdrag har varit uppe i tingsrätten. Enligt Föreningen är bestämmelsen i 18 kap. 9 § handelsbalken inte tillämplig på det uppdrag som ██████████ har haft. Det är inte fråga om

egendomsförvaltning. Någon slutredovisning har inte skett. Föreningen har vidare godtagit tingsrättens bedömning att Föreningen har rätt till skälig nyttjanderätsersättning från och med september 2011.

Parterna har uppgett att det är ostridigt att [REDACTED] är ensam ägare till bostadsrätterna nr [REDACTED] och [REDACTED] från den 28 juni 2013.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Hovrätten har tagit del av förhören i tingsrätten med [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] I

hovrätten har tilläggsförhör hållits med [REDACTED] och [REDACTED] på

Föreningens begäran. Skriftlig bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Skadestånd på grund av avtalsbrott

Föreningen har i denna del gjort gällande att det har ingåtts ett särskilt uppdragsavtal mellan Föreningen och [REDACTED] genom konkludent handlande. Avtalet ska inte ha uppkommit vid ett specifikt tillfälle utan har varit ett av [REDACTED] självpåtaget personligt uppdrag som inleddes vid styrelsemötet den 9 augusti 2009 och sedan följdes av en rad omständigheter som innebar att ett särskilt uppdragsavtal uppkommit. Föreningen har pekat på sådana omständigheter som bland annat [REDACTED] hantering av kontakter med olika berörda och informationslämnande. Föreningen har dock tydliggjort att den inte för talan mot [REDACTED] i hans egenskap av tidigare styrelseledamot eller medlem i Föreningen.

Såsom tingsrätten har redovisat har styrelseledamöter och andra medlemmar i Föreningen som hörts förmedlat bilden av att [REDACTED] ansvarade för frågan om renoveringen. Enligt [REDACTED] har han däremot inte haft något särskilt uppdragsavtal utan hans handlande har skett i egenskap av styrelseledamot och medlem. Det kan konstateras att det inte finns något stöd i utredningen för att det vid något tillfälle har uttalats något om vilket ansvar [REDACTED] skulle ha. Av protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten framgår att [REDACTED] intog en aktiv roll och regelbundet informerade om renoveringens framåtskridande och vad kostnaderna uppgick till. Vidare framgår av utredningen att fakturorna regelmässigt synes ha attesterats av, förutom [REDACTED] även någon annan styrelseledamot. När det gäller personliga kontakter har byggsamordnaren [REDACTED] uppgett att han hade mycket kontakt med både [REDACTED] och [REDACTED]. Han har vidare berättat att han uppfattade [REDACTED] som ansvarig och därmed fakturerade han och lämnade dagrapporter i Föreningens brevlåda. Enligt [REDACTED] fick han sitt uppdrag av Föreningens styrelse och han redovisade vid flera tillfällen läget avseende renoveringen för representanter för Föreningen. Det är vidare utrett att [REDACTED] fick mandat att för styrelsens räkning godkänna enskilda åtgärder upp till 10 000 kr för att arbetet skulle kunna bedrivas i rimlig takt. [REDACTED] ansvarade även såvitt framkommit för Föreningens underhållsfrågor.

Det är ostridigt att [REDACTED] vid styrelsemötet den 9 augusti 2009 ännu inte var styrelseledamot utan endast adjungerad till mötet. Av protokollet framkommer att [REDACTED] informerade styrelsen om situationen i [REDACTED] och berättade om vilka åtgärder som han trodde kunde komma att behövas. Det kan konstateras att fuktskadorna och dräneringsproblemen som ledde till renoveringen främst har berört [REDACTED] bostadsrätt, vilket kan förklara varför han blev involverad i renoveringen på sätt som skedde och då närmast som boende i [REDACTED]. [REDACTED] valdes sedan redan under hösten 2009 till ledamot i styrelsen och han kom därefter även att bli styrelseordförande. Utredningen visar i och för sig på ett aktivt beteende från [REDACTED] sida när det gäller arbetet med renoveringen. I det sammanhanget måste dock beaktas att [REDACTED] under stor del av den tid som renoveringen pågick var styrelseordförande i Föreningen. Han kan därför redan i den egenskapen antas ha agerat aktivt i dessa frågor.

Hovrätten finner vid en samlad bedömning att Föreningen inte har visat att det har ingåtts ett särskilt uppdragsavtal mellan Föreningen och [REDACTED] avseende åtgärdandet av fuktproblem i [REDACTED]

Något skadestånd på grund av avtalsbrott kan således inte tillerkännas Föreningen.

Skadestånd på grund av brott

Föreningen har i denna del angett att de brottsrubriceringar som främst åsyftas är bedrägeri och trolöshet mot huvudman (9 kap. 1 § och 10 kap. 5 § brottsbalken). Det är Föreningen som har bevisbördan för sina påståenden om att [REDACTED] har begått brottslig gärning.

När det gäller påståendet om att [REDACTED] på Föreningens bekostnad har beställt eller förmått Föreningen att beställa arbeten som inte varit nödvändiga finner även hovrätten att utredningen ger stöd för att [REDACTED] stått inför betydligt mer omfattande renoveringsbehov än vad Föreningen vidgått. Vid bedömningen av vad som var nödvändiga åtgärder är det inte visat att det som skulle åtgärdas var en klart avgränsad och tydligt definierad skada. Vidare har, såsom tingsrätten funnit, den absoluta merparten av de åtgärder som vidtagits i [REDACTED] syftat till att åtgärda sådana brister som Föreningen skulle ansvara för ekonomiskt. Hovrätten finner däremot att det inte är visat att Föreningen även har betalat för åtgärder som det åvilat [REDACTED] att stå för. Inte heller hovrätten anser att Föreningen ska medges någon bevislättning enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalken i detta sammanhang.

Hovrätten gör även samma bedömning som tingsrätten i frågan om att det inte kan anses visat att [REDACTED] har haft en sådan förtroendeställning som avses vid trolöshet mot huvudman.

Sammanfattningsvis har Föreningen inte visat att skadeståndsskyldighet har uppkommit till följd av brottslig gärning av [REDACTED]

Obehörig vinst

Hovrätten instämmer i den redogörelse för rättsläget rörande obehörig vinst som tingsrätten har gjort. Det som i dessa delar har förevarit i hovrätten föranleder inte någon annan bedömning än den som tingsrätten har gjort.

Obehörigt nyttjande

Föreningen har i denna del gjort gällande att makarna [REDACTED] obehörigen nyttjar 46 kvm av ytan i suterrängplanet. Det är ostridigt att makarna [REDACTED] i och för sig rent faktiskt nyttjar hela suterrängplanet. Makarna [REDACTED] har å sin sida påstått att hela suterrängplanet omfattades av den ursprungliga bostadsrättsupplåtelsen och att nyttjandet således inte är obehörigt.

Såsom tingsrätten har redovisat framgår det av rättspraxis att det är bostadsrättshavaren som har att bevisa ett påstående om att en bostadsrättsupplåtelse avser ytterligare utrymmen än vad som framgår av upplåtelsehandlingen.

Hovrätten delar tingsrättens bedömning att något annat inte är visat än att upplåtelsen med bostadsrätt för lägenheten nr [REDACTED] uppgår till totalt 41 kvm. Hovrätten instämmer också i tingsrättens bedömningar att makarna [REDACTED] inte har fått nyttjanderätt till någon ytterligare yta till följd av passivitet från Föreningens sida, i anledning av gränsöverenskommelsen eller på grund av att de är föreningsmedlemmar.

Avseende frågan om det i suterrängplanet även fanns utrymmen som tillhörde Föreningen har flera av styrelseledamöterna uppgett att det fanns sådana utrymmen. [REDACTED], som redan bodde i [REDACTED] när makarna [REDACTED] köpte bostadsrätten, har berättat att utrymmena för pannrum, tvättstuga och förråd var Föreningens. Hon har vidare berättat att det var jordgolv i utrymmena för pannrum och förråd samt att hon själv hade använt förråd i suterrängplanet. Hovrätten anser att det saknas anledning att inte sätta tilltro till dessa uppgifter.

Enligt hovrättens mening har Föreningen visat att makarna [REDACTED] obehörigen utnyttjat de utrymmen i suterrängplanet som tillhör Föreningen, nämligen det tidigare pannrummet, tvättstugan och förrådet. Dessa utrymmen har byggts om på ett sådant sätt att de kommit att utgöra en integrerad del av makarna [REDACTED] bostad och har använts av dem. Detsamma gäller beträffande det tillbyggda teknikrummet/förrådet. Däremot har Föreningen inte lagt fram någon utredning som tydligt visar hur stora just dessa utrymmen är.

Föreningens påstående om att makarna [REDACTED] obehörigen nyttjat 46 kvm i suterrängplanet bygger på en beräkning baserad på uppgifterna i mätbevisen från år 2009 respektive år 2013. Genom uppgifterna i mätbevisen anser hovrätten att det är utrett att bostadsytan i suterrängplanet i och för sig har ökat med 46 kvm till följd av ombyggnationen. Inte heller makarna [REDACTED] har ifrågasatt att bostadsytan i suterrängplanet blivit större, men har hävdatt att detta delvis har sin förklaring i att grundmuren togs bort vid ombyggnationen och ersattes med en ny, tunnare vägg samt att skorstensstocken reducerades. Den tidigare grundmuren var enligt makarna [REDACTED] tjockare upp till bröstningshöjd och utgjorde en "klack" inne i suterrängplanet. Borttagandet av den och den förändrade skorstensstocken fick enligt dem till följd att ytan i suterrängplanet ökade med 22,5 kvm, eftersom det är golvytan som mäts.

Skorstensstocken var, såvitt framgår av utredningen, placerad i ett utrymme i byggnaden som tillhör Föreningen och förändringen av den kan därför bortses ifrån.

När det gäller grundmuren framgår av utredningen i [REDACTED] [REDACTED] uppgifter, att man under byggnationen tog bort grundmuren helt och ersatte den med en ny vägg. Man kan också på ett par av de åberopade bilderna (tingsrättens aktbilaga 249, flik 90; i bevisuppgiften anges dock flik 83) se att den tidigare grundmuren såg ut på det sätt som makarna [REDACTED] har beskrivit.

Makarna [REDACTED] uppgifter om hur grundmuren såg ut stöds alltså av den övriga utredningen. Detta innebär att den förklaring som de har lämnat till den utökade golvytan delvis beror på att grundmuren tagits bort inte är sådan att man kan bortse

från den. I avsaknad av annan utredning får därför makarna [REDACTED] uppgift om att den utökningen uppgår till 22,5 kvm godtas.

Den utökade golvyta som uppstod inne i den lägenhet som [REDACTED] innehar med bostadsrätt till följd av att grundmuren togs bort kan givetvis inte anses vara en yta som nyttjas obehörigen av dem och som de därför ska betala nyttjanderättsersättning för. Eftersom grundmuren löpte runt större delen av byggnaden – dvs. såväl i lägenheten som i utrymmen som tillhör Föreningen – ska dock inte hela denna utökade golvyta tillgodoräknas makarna [REDACTED] utan endast den ökning av golvytan som skett i lägenheten. Inte heller i denna del finns några exakta uppgifter att tillgå utan en skälighetsuppskattning får göras. Enligt hovrätten kan den utökade golvytan i lägenheten till följd av den borttagna grundmuren uppskattas till 15 kvm, vilken alltså ska dras från den av Föreningen påstådda ytan om 46 kvm.

Sammantaget innebär detta alltså att Föreningen endast har visat att makarna [REDACTED] har nyttjat 31 kvm obehörigen.

Hovrätten delar tingsrättens bedömning att Föreningen har rätt till ersättning för det obehöriga nyttjandet. Föreningen har i detta avseende godtagit tingsrättens bedömning att Föreningen har rätt till skälig nyttjanderättsersättning från och med september 2011 och inte för tiden innan dess.

Föreningen har beräknat den skäliga nyttjanderättsersättningen till ett kvadratmeterpris på 66 kr per kvm och månad, vilket är baserat på månadsavgiften för lägenheterna nr 1 och 2. Enligt hovrättens bedömning visar utredningen att övervägande del av ytorna för det obehöriga nyttjandet avser boarea. Hovrätten finner att skälig ersättning bör bestämmas till yrkat belopp om 66 kr per kvm. Detta ger ett månatligt belopp om 2 046 kr. För perioden september 2011 till och med april 2014 uppgår nyttjanderättsersättningen till 65 472 kr. För perioden därefter ska ersättningen betalas med 2 046 kr per kalendermånad fram till den 20 april 2015. Vad avser bedömningen av räntekraven delar hovrätten tingsrättens bedömning. Tingsrättens dom ska således ändras i enlighet med detta.

Avflyttning vid äventyr av avhysning

Hovrätten har i föregående avsnitt funnit att makarna [REDACTED] obehörigen nyttjar delar av de påstådda ytorna utan att ha någon besittningsrätt till dem. När det gäller de invändningar som makarna [REDACTED] gjort avseende rätten att nyttja ytorna i egenskap av föreningsmedlemmar, att inget stämmobeslut är fattat, likhetsprincipen, minoritetsreglerna i bostadsrättslagen och exigibiliteten gör hovrätten ingen annan bedömning än tingsrätten.

Hovrätten konstaterar att yrkandet om avflyttning vid äventyr av avhysning anknyter till ett rödmarkerat område på en ritning av suterrängplanet (bilaga 1 till tingsrättens dom). Linjen som avgränsar området för avflyttning/avhysning i förhållande till suterrängplanets övriga del är inritad för hand av tidigare ombud för Föreningen. Föreningen har dock inte närmare beskrivit hur man har kommit fram till placeringen av linjen för avgränsningen på ritningen. I det sammanhanget har inte heller något utvecklats om hur långt den särskilda upplåtelsen för trappan sträcker sig på ritningen. Det finns därför enligt hovrätten betydande utrymme för osäkerhet vid bestämmandet av det angivna området vid verkställighet av en eventuell avhysning.

Det aktuella området av suterrängplanet innehåller även den utbyggnad, vilken benämns teknikrum/förråd av parterna. Utbyggnaden ligger utanför den ursprungliga huskroppen. Hovrätten bedömer att den nya utbyggnaden av suterrängplanet har en sådan klar avgränsning att yrkandet om avflyttning vid äventyr av avhysning kan bifallås för den delen. Tingsrättens dom ska således ändras i enlighet med detta. (Se bilaga B till hovrättens dom.)

Rättegångskostnader

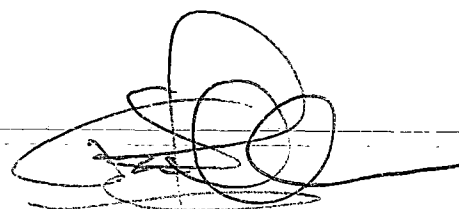
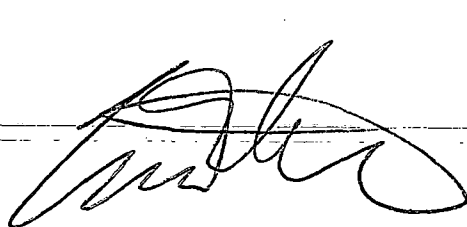
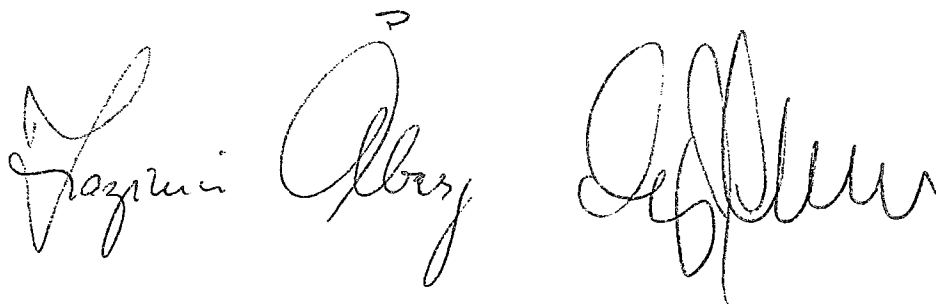
Föreningen har inte heller i hovrätten haft någon framgång såvitt avser dess skadeståndstalan. Det är också den delen som har varit den mest utredningskrävande. När det därefter gäller begäran om nyttjanderättsersättning har Föreningen haft en viss mindre framgång, men har å andra sidan delvis förlorat i avhysningsdelen. Makarna [REDACTED] har i anledning av sitt överklagande tappat i viss mindre omfattning avseende

nyttjanderättsersättningen och har delvis haft framgång i avhysningsdelen. Enligt hovrättens bedömning bör Föreningens ersättningsskyldighet bestämmas på så sätt att makarna [REDACTED] ska få ersättning för hälften av sina rättegångskostnader såväl i tingsrätten som i hovrätten.

Makarna [REDACTED] har i hovrätten begärt ersättning med totalt 1 219 928 kr, varav 1 200 000 kr avser ombudsarvode, inklusive mervärdesskatt, att fördelas lika mellan makarna. Föreningen har vitsordat beloppet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga C

Överklagande senast 2017-05-02



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Maj Johansson (referent och skiljaktig) och Göran Söderström samt tf. hovrättsassessorn Erik Hellsten.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Hovrättsrådet Maj Johansson är skiljaktig när det gäller frågan om obehörigt nyttjande och anför i denna del följande.

Jag delar majoritetens bedömning att det är utrett att upplåtelsen med bostadsrätt för lägenheten nr ■ uppgår till totalt 41 kvm och att det finns en återstående yta i suterrängplanet som uppgår till 46 kvm.

När det gäller nyttjandet har makarna ■ i hovrätten även gjort gällande att det har uppstått ett behörigt nyttjande av 22,5 kvm ny yta i den upplåtna bostadsrätten genom att ombyggnationen av suterrängplanet föranledde att väggarna/murverket blev tunnare och skorstensstocken förändrad. Det kan enligt min mening i denna del ifrågasättas om det inte är fråga om ett otillåtet åberopande av ny omständighet, som ska avvisas.

Oavsett denna fråga kan dock konstateras att det är utrett att det i och för sig var erforderligt att ta bort ytterväggarna och ersätta grundmurarna till följd av fuktproblem, vilket ostridigt skedde. När det gäller bilderna från suterrängplanet (benämnda "fuktiga murar") har dessa bilder åberopats av makarna ■ till styrkande av sådant som omfattning av skada, kostnader för reparationer och följandet av regelkrav m.m. avseende helt andra delar av målet. Jag finner inte heller att bilderna i sig kan ge tillräckligt stöd för makarna ■ påståenden om ny uppkommen yta. Enligt min bedömning saknas även i övrigt utredning till stöd för att ny yta i bostadsrätten ska ha tillkommit i enlighet med makarna ■ påstående om uppkomsten av ett behörigt nyttjande.

Jag gör inte någon annan bedömning än majoriteten i fråga om nyttjanderätt till följd av passivitet från Föreningens sida, i anledning av gränsöverenskommelsen eller på grund av egenskapen att vara föreningsmedlemmar.

Vid en sammanvägd bedömning av vad som anförts finner jag i likhet med tingsrätten att makarna ■ obehörigen nyttjar en yta om 46 kvm i suterrängplanet.

SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02

DOM

T 6673-15

Såsom majoriteten funnit anser även jag att nyttjanderättsersättning ska utgå med 66 kr per kvm.





STOCKHOLMS TINGSRÄTT

DOM

2015-06-17

Meddelad i
Stockholm

Mål nr

T 6516-14

PARTER**Kärande**

Bostadsrättsföreningen [REDACTED]

Ombud: Advokat Hans Dahlberg Kolga och jur.kand. Nicole Hervidsson
Setterwalls Advokatbyrå AB
Box 1050
101 39 Stockholm

Svarande

1. [REDACTED]
[REDACTED]

2. [REDACTED]
samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaterna Carl-Johan Vahlén och Jens-Victor Palm
LEGIO Advokatfirma AB
Drottninggatan 94 6 tr
111 36 Stockholm

DOMSLUT

1. [REDACTED] och [REDACTED] ska solidariskt med varandra till
Bostadsrättsföreningen [REDACTED] betala dels 58 880 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 6 juni 2014 till dess betalning sker, dels 16 560 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 mars 2015 till dess betalning sker, dels 1 840 kr per kalendermånad från och med februari 2015 till den 20 april 2015.
2. [REDACTED] och [REDACTED] ska avflytta från de utrymmen i suterrängplanet på [REDACTED], som markerats med rött i bilaga 1, vid äventyr av avhysning.

Dok.Id 1460143

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 652 70
E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning3@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax
08-561 650 03

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-16:00

3. Bostadsrättsföreningen [REDACTED] ska ersätta [REDACTED] för hans rättegångskostnad med 264 965 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker. Av beloppet avser 171 875 kr ombudsarvode inklusive mervärdesskatt.

4. Bostadsrättsföreningen [REDACTED] ska ersätta [REDACTED] för hennes rättegångskostnad med 258 715 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker. Av beloppet avser 165 625 kr ombudsarvode inklusive mervärdesskatt.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	5
BAKGRUND.....	7
YRKANDEN OCH INSTÄLLNING.....	7
Föreningen	7
Makarna [REDACTED]	8
GRUNDER.....	9
Föreningen	9
Grunder för yrkande nr 1.....	9
Grunder för yrkande nr 2 och 3.....	11
Makarna [REDACTED]	11
Grunder för bestridande av yrkande nr 1	11
Grunder för bestridande av yrkande nr 2 och 3.....	14
Föreningens genmäle	16
Genmäle avseende yrkande nr 1	16
Genmäle avseende yrkande nr 2 och 3.....	18
UTVECKLING AV TALAN	19
Föreningen	19
Upplåtelsen och överlåtelsen av lägenhet nr [REDACTED]	19
[REDACTED] uppdrag och missbruk av Föreningens förtroende	21
Föreningens kostnader	27
Obehörig vinst.....	28
Avhysning	29
Makarna [REDACTED]	29
Föreningen (genmäle)	33
UTREDNINGEN.....	34
DOMSKÄL.....	34
Är [REDACTED] skadeståndsskyldig mot Föreningen på grund av brott?.....	34
Inledning	34

Har [REDACTED] haft en förtroendeställning?	35
Har [REDACTED] på Föreningens bekostnad beställt eller förmått Föreningen att beställa arbeten som inte varit nödvändiga för att åtgärda fuktproblemen?	38
Slutsatser	45
Är [REDACTED] skadeståndsskyldig mot Föreningen på grund av avtalsbrott?	46
Är makarna [REDACTED] skyldiga att utge ersättning till Föreningen på grund av att de har gjort en obehörig vinst?.....	46
Är makarna [REDACTED] skyldiga att betala ersättning till Föreningen på grund av obehörigt nyttjande?	48
Inledning	48
Nyttjar makarna [REDACTED] obehörigen ytor om 46 kvm i suterrängplanet?	48
Ska makarna [REDACTED] betala ersättning för det obehöriga nyttjandet?	51
Hur ska ersättningen beräknas?.....	52
Ska makarna [REDACTED] avhysas från vissa ytor i suterrängplanet?	54
Slutsatser	54
Rättegångskostnader	55
HUR MAN ÖVERKLAGAR.....	56

SAMMANFATTNING

I målet har Bostadsrättsföreningen [REDACTED] (Föreningen) begärt skadestånd av två av Föreningens bostadsrättshavare, makarna [REDACTED] och [REDACTED]. Bakgrunden till tvisten är att en omfattande renovering utfördes av ett av Föreningens hus (kallat [REDACTED] där makarna [REDACTED] bostadsrätt ligger. Renoveringen utfördes på grund av att det visade sig finnas fuktskador i huset. I samband med renoveringen gjordes vissa ytor i [REDACTED] om från obeboeliga förråd och dylikt till att bli bostadsytor. En av frågorna i målet är om Föreningen betalat för höga renoveringskostnader utifrån vad som varit nödvändigt för att åtgärda fuktproblemen. En annan fråga är om makarna [REDACTED] efter renoveringen förfogar över för stor yta jämfört med vad som upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har bl.a. begärt att [REDACTED] ska betala skadestånd till Föreningen på grund av att han begått en brottslig gärning. Den brottsliga gärningen har enligt Föreningen enkelt uttryckt bestått i att [REDACTED] haft en särskild förtroendeställning som han missbrukat genom att i Föreningens namn beställa arbeten som inte varit nödvändiga för att åtgärda vissa fuktproblem som förekommit i [REDACTED]. Tingsrätten har kommit fram till att Föreningen inte lyckats bevisa att [REDACTED] haft en sådan förtroendeställning som kan grunda ansvar för brott enligt vad Föreningen har påstått.

Föreningen har alternativt gjort gällande huvudsakligen att den brottsliga gärningen bestått i att [REDACTED] framkallat en oriktig uppfattning hos Föreningen att samtliga arbeten han låtit utföra har varit nödvändiga för att åtgärda fuktproblemen och att han därigenom har förmått Föreningen att betala för arbetena. Föreningen har gjort gällande att [REDACTED] agerande har skadat Föreningen. Tingsrätten har dock kommit fram till att annat inte är bevisat än att den absoluta merparten av de arbeten som utförts varit nödvändiga för att åtgärda fuktproblemen och att i den mån det har utförts arbeten som inte varit nödvändiga så har Föreningen inte visat att det rört sig om kostnader som Föreningen stått för. Tingsrätten har alltså bedömt att Föreningen inte heller har bevisat det alternativa påståendet om brott.

Vidare har Föreningen påstått att [REDACTED] ingått uppdragsavtal med Föreningen om att låta utföra åtgärdandet av fuktproblemen i [REDACTED]. Föreningen har påstått att [REDACTED] brutit mot uppdraget och därför är skadeståndsskyldig. Tingsrätten har dock kommit fram till att Föreningen inte bevisat påståendet att den ingått uppdragsavtal med [REDACTED].

Föreningen har vidare begärt ersättning av [REDACTED] och [REDACTED] för att de ska ha gjort en obehörig vinst i samband med renoveringen av [REDACTED]. Tingsrätten har dock kommit fram till att Föreningen inte bevisat att den har rätt till ersättning för obehörig vinst.

Föreningen har gjort gällande att makarna [REDACTED] obehörigen nyttjar ytor om 46 kvadratmeter i [REDACTED] som sin bostad trots att ytorna inte upplåtits med bostadsrätt. Tingsrätten har konstaterat att det ursprungliga upplåtelseavtalet såvitt framgår av ordalydelsen inte omfattade de omtvistade ytorna. Tingsrätten har även kommit fram till att makarna [REDACTED] inte lyckats bevisa att upplåtelsen ändå omfattade de aktuella ytorna eller att de skulle ha någon annan nyttjanderätt till ytorna. Tingsrätten har därefter kommit fram till att makarna [REDACTED] nyttjar ytorna utan att ha rätt till det och att Föreningen har rätt till viss nyttjanderättsersättning. Ersättningen ska enligt tingsrätten utgå från och med september 2011 eftersom makarna [REDACTED] i vart fall vid den tidpunkten tagit ytorna i anspråk. Eftersom ytorna i fråga huvudsakligen består av så kallad biyta ska ersättningen per kvadratmeter sättas lägre än årsavgiften för de ytor som makarna [REDACTED] innehar med bostadsrätt, vilket Föreningen har förespråkats. Då makarna [REDACTED] saknat rätt att nyttja de aktuella ytorna har tingsrätten även kommit fram till att de ska avhysas från ytorna.

Föreningen har förlorat en stor del av målet. Tingsrätten har därför kommit fram till att Föreningen ska betala en del av makarna [REDACTED] rättegångskostnader.

BAKGRUND

Bostadsrättsföreningen [REDACTED] (Föreningen) bildades 1996 och äger två hus – [REDACTED] och [REDACTED]. Husen byggdes på 1830-talet och är belägna på mark som arrenderas av Stockholms kommun. Totalt finns nio lägenheter i Föreningen varav lägenheterna nr [REDACTED] i [REDACTED] består av tre plan, varav bottenplanet – som är byggt i suterräng – innefattar lägenhet [REDACTED], mellanplanet innefattar lägenhet nr [REDACTED] och det övre planet innefattar lägenhet [REDACTED]. Makarna [REDACTED] och [REDACTED] äger idag alla tre lägenheterna. Vid tidpunkten för deras tillträde till [REDACTED] innehades lägenhet [REDACTED] av en annan bostadsrättshavare. Restande fem familjer i Föreningen bor i [REDACTED] där lägenhet nr [REDACTED] är belägna.

Makarna [REDACTED] blev medlemmar i Föreningen i samband med att de sommaren 2009 köpte bostadsrätterna till lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED]. Kort efter tillträdet upptäcktes bl.a. fuktskador i [REDACTED] varför det togs beslut om, och sedan under de följande åren utfördes, en renovering av [REDACTED]. Under samma tidsperiod renoverade makarna [REDACTED] sin bostad invändigt.

I samband med renoveringsarbetena har det uppstått tvist om bl.a. vilka av de utförda arbetena som varit nödvändiga för att åtgärda skadorna. Vidare har parterna olika uppfattningar om huruvida vissa ytor i lägenhet nr [REDACTED] vilka nyttjas av makarna [REDACTED] tillhör föreningen och därmed är att anse som gemensamhetsytor, eller om de ingår i bostadsrätten som är knuten till lägenhet nr [REDACTED] och därmed får nyttjas av enbart makarna [REDACTED].

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**Föreningen**

1. Föreningen yrkar att tingsrätten ska förplikta i första hand [REDACTED] i andra hand [REDACTED] och [REDACTED] solidariskt, att till föreningen betala

a. i första hand 2 252 032 kr

b. i andra hand 4 778 702 kr

jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 6 juni 2014, dvs. dagen för delgivning av stämningsansökan, till dess full betalning sker.

2. Föreningen yrkar att makarna [REDACTED] solidariskt till Föreningen ska betala 115 368 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 6 juni 2014, samt 3 036 kr per månad från och med maj 2014 till den 20 april 2015, dvs. huvudförhandlingens första dag, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 9 februari 2015, dvs. dagen då kravet framställdes.

3. Föreningen yrkar att makarna [REDACTED] ska förpliktas att – vid äventyr av avhysning – avflytta från vissa närmare angivna ytor om totalt 46 kvadratmeter (kvm) i Föreningens lägenhet nr [REDACTED] (se det rödmarkerade området i bilaga 1).

4. Därutöver yrkar Föreningen ersättning för sina rättegångskostnader. Föreningen yrkar att makarna [REDACTED] solidariskt med sitt ombud ska bära kostnader hänförliga till vissa processuella invändningar.

Makarna [REDACTED]

[REDACTED] och [REDACTED] bestrider käromålet i dess helhet. När det gäller räntheyrkandet som hänför sig till yrkande nr 1 vitsordas ränta på 2 252 032 kr från den 6 juni 2014 och ränta på 4 778 702 kr från den 9 februari 2015. Beträffande räntheyrkandet som hänför sig till yrkande 2 vitsordas ränta på 115 368 kr från den 9 februari 2015.

[REDACTED] och [REDACTED] yrkar ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER**Föreningen***Grunder för yrkande nr 1*Skadestånd på grund av brott

██████████ har haft Föreningens förtroende att sköta och övervaka åtgärdandet av fuktskador på ██████████ och har missbrukat det visade förtroendet genom att i Föreningens namn beställa arbeten som inte var nödvändiga för att åtgärda fuktskadorna. Genom missbruket av förtroendeställningen har Föreningen drabbats av skada.

██████████ har agerat medvetet. Han har också överdrivit omfattningen av skadorna. Alternativt har ██████████ framkallat en oriktig uppfattning hos Föreningen att samtliga arbeten han låtit utföra har varit nödvändiga för att åtgärda fuktproblemen och därigenom har han förmått Föreningen att betala för arbetena.

██████████ agerande har inneburit skada för Föreningen. Agerandet har även inneburit vinning för ██████████. Föreningen har inte heller fått del av hela värdehöjningen av renoveringen, eftersom denna kommit ██████████ till godo. ██████████ agerande utgör en brottslig handling som har skadat Föreningen och ██████████ är därför skyldig att betala skadestånd till Föreningen.

Skadestånd på grund av avtalsbrott

Alternativt har ██████████ haft Föreningens uppdrag att låta utföra åtgärdandet av fuktproblemen i ██████████ och han har brutit mot sitt uppdrag genom att ha låtit utföra åtgärder på Föreningens bekostnad som inte varit nödvändiga för att åtgärda fuktproblemen under förespeglning att det var nödvändiga åtgärder. Avtalsbrottet har inneburit att Föreningen har lidit skada (på sätt som beskrivits i stycket ovan). ██████████ är skyldig att utge ersättning för skadan.

Obehörig vinst

I andra hand gör Föreningen gällande att ██████████ och ██████████ har fått en obehörig vinst, då ██████████ har låtit Föreningen bekosta åtgärder som varit

värdehöjande på makarna [REDACTED] lägenhet men som inte varit nödvändiga för att åtgärda fuktproblemen. Det har därmed uppstått en förmögenhetsförskjutning till [REDACTED] och [REDACTED] [REDACTED] förmån utan att de har rätt till den. Om tingsrätten skulle finna att [REDACTED] inte är ersättningsskyldig för skadan på grund av brottslig handling eller avtalsbrott enligt ovan, eller om den obehöriga vinsten skulle överstiga skadan, ska makarna [REDACTED] återbära den obehöriga vinsten.

För tydlighets skull noteras i denna del att det endast är om ersättning för obehörig vinst ska utgå till Föreningen som [REDACTED] [REDACTED] är solidariskt ansvarig med [REDACTED] [REDACTED]. Om ersättning bara utgår till följd av brott eller avtalsbrott är [REDACTED] ensam ansvarig.

Skadans beräkning

Det yrkade skadeståndsbeloppet är beräknat utifrån Föreningens skada som uppkom när [REDACTED] hade hand om renoveringen på ett sätt som Föreningen inte godkänt. Det totala belopp Föreningen betalat för renoveringen av [REDACTED] uppgår till 7 023 877 kr, men Föreningen har endast godkänt åtgärder som totalt borde ha kostat maximalt 2 245 175 kr. Det återstående beloppet om 4 778 702 kr utgörs av kostnaden för åtgärder som Föreningen inte godkänt skulle utföras och utgör Föreningens skada. Föreningen har emellertid dragit av för den nytta Föreningen kan anses ha haft av kostnaderna. Detta har skett genom att kostnadsposten har delats upp för de ytor Föreningen äger i suterrängplanet och de ytor som ingår i makarna [REDACTED] bostadsrätt, eftersom Föreningen för de förra ytorna fått nytta av de nedlagda kostnaderna. Avdraget uppgår till 2 526 670 kr och är uträknat genom fördelning av kostnaderna på totalt antal kvm i suterrängplanet och Föreningens ytor ($4\,778\,702 / 87 \times 46 = 2\,526\,670$). Det återstående beloppet om 2 252 032 kr utgör Föreningens återstående skada och utgör beloppet för Föreningens förstahandsyrkande. Skulle tingsrätten finna att hela suterrängplanet ingår i makarna [REDACTED] bostadsrätt ska ett skadestånd med hela beloppet om 4 778 702 kr utgå, eftersom Föreningen i sådant fall inte har haft någon nytta av kostnaderna – detta utgör beloppet för skadeståndsyrkandet i andra hand.

*Grunder för yrkande nr 2 och 3*Obehörigt nyttjande

Makarna [REDACTED] har sedan mars 2011 utnyttjat ytor om sammanlagt 46 kvm i lägenhet nr [REDACTED] som Föreningen aldrig har upplåtit. Makarna [REDACTED] har inte någon rätt att disponera dem och ska ersätta Föreningen för det obehöriga nyttjandet. Makarna [REDACTED] månadsavgift för de 127 kvm som lägenheterna nr 1 och 2 består av är 8 364 kr. Detta innebär ett kvadratmeterpris på 66 kr per kvm och månad. Ersättning för det obehöriga nyttjandet för perioden mars 2011 till och med april 2014 uppgår till 115 368 kr. Det obehöriga nyttjandet har emellertid fortsatt även efter april 2014 och Föreningen yrkar därför att makarna [REDACTED] ska förpliktas betala 3 036 kr per månad enligt vad som framgår av yrkandet (66 kr x 46 kvm). Makarna [REDACTED] är även skyldiga att ställa dessa ytor till Föreningens förfogande vid äventyr av avhysning.

Makarna [REDACTED]*Grunder för bestridande av yrkande nr 1*[REDACTED] har inte agerat brottsligt

[REDACTED] har varken agerat oaktsamt, grovt oaktsamt eller uppsåtligt i samband med renoveringarna av [REDACTED]. Han har inte gjort sig skyldig till någon brottslig gärning. De åtgärder som [REDACTED] låtit genomföra för Föreningens räkning (åtgärdande av vattenskador, uttjanta stammar, vattenledningsskador, ohyra och stora angrepp av äkta hussvamp och rötskador i väggar och bjälklag samt skador på grunden m.m.) har varit nödvändiga för att åtgärda skadorna på [REDACTED] och därmed rädda huset. Åtgärderna följde noggrant de försäkringsrättsliga aktsamhetskrav och de byggnormer som framgår av författningar och Stadsbyggnadskontorets beslut. Makarna [REDACTED] har tvärtom bidragit med kostnader om knappt 4,5 miljoner kr (mkr), i form av direkta utgifter och insatshöjning, varav det rätteligen åligger Föreningen att stå för vissa av dessa. Vidare har Föreningen genom hela processen godkänt [REDACTED] handlande genom att beställa, attestera och löpande ha insyn i såväl åtgärderna som kostnaderna för åtgärderna, vilka

dokumenterats i besiktningsprotokoll, styrelse- och stämmobeslut, årsredovisningar och förvaltningsberättelser, ombudsunderlag till SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB), m.m. Han är därför inte skadeståndsskyldig gentemot föreningen.

██████████ har inte haft något uppdragsavtal med Föreningen

Vidare bestrider ██████████ att han skulle ha bistått Föreningen i någon annan egenskap än som styrelseledamot eller föreningsmedlem. Han har inte haft något uppdrag från Föreningen att sköta projektet med renoveringarna av ██████████ som konsult eller i någon annan egenskap.

Rätten att föra talan mot ██████████ i egenskap av styrelseledamot är preskriberad
Föreningens rätt att föra talan mot ██████████ om skadestånd är preskriberad på grund av att ansvarsfrihet beviljats honom.

Föreningen har åtagit sig att betala för renoveringen genom den s.k. gränsdragningsöverenskommelsen

Makarna ██████████ och Föreningen ingick en gränsdragningsöverenskommelse den 2 juli 2010 vid ett informellt möte, vilken kompletterades och bekräftades vid styrelsemöten och föreningsstämmor senare under 2010 och 2011. Enligt överenskommelsen skulle kostnaderna för den utvändiga och invändiga renoveringen av ██████████ fördelas mellan parterna på visst sätt. Enligt gränsdragningsöverenskommelsen har Föreningen åtagit sig att stå för de kostnader som de i målet söker få ersätta. Genom att stämma makarna ██████████ har Föreningen brutit mot gränsdragningsöverenskommelsen.

Föreningen har inte lidit den påstådda skadan

Det är möjligt – även om det inte kan vitsordas – att Föreningen haft kostnader om ca 6-6,7 mkr hänförliga till renoveringen av byggnaden ██████████ med närliggande omnejd, dvs. efter avdrag för kostnader för parkering m.m. Föreningen har dock inte lidit någon skada eftersom samtliga kostnader som Föreningen betalat avser skador på Föreningens egendom. Föreningen har i sin bokföring ökat värdet på sin fastighet med ett belopp motsvarande vad Föreningen påstår har spenderats på renoveringen.

Åtgärderna som Föreningen bekostat har varit sådana som det åligger en bostadsrättsförening att stå för och som inte kan övervältras på en föreningsmedlem.

Vad gäller Föreningens beräkning av det yrkade skadeståndsbeloppet görs följande invändningar.

För det första föreligger oklarheter i hur Föreningen beräknat skadeståndsanspråket. Föreningen har, såsom talan får uppfattas, som grund angivit att skadan för Föreningen har uppkommit under reparationerna 2009 - 2011 och att reparationerna omfattade hela [REDACTED] samt [REDACTED] i övrigt. Detta innebär att lägenheterna nr [REDACTED] samt lägenhet [REDACTED] i [REDACTED] återställdes till brukligt skick under denna period samt att även andra åtgärder på Föreningens egendom utfördes. Makarna [REDACTED] förvärvade lägenhet nr [REDACTED] sommaren 2013 och kan därför inte göras ansvariga för skada knuten till en lägenhet de inte ägde under reparationsperioden sommaren 2009 – sommaren 2011. På motsvarande sätt ingår i den påstådda skadan reparationer av [REDACTED] badhus och ombyggnation av parkering under angiven period, vilket makarna [REDACTED] inte heller kan göras ansvariga för.

Härutöver bestrids att den faktiska i målet omstridda ytan är så stor som Föreningen gör gällande. Ingen yta kan vitsordas.

Det föreligger inget adekvat orsakssamband

Det föreligger inget adekvat orsakssamband mellan [REDACTED] agerande och Föreningens skada. Det är Föreningen som har orsakat skadorna genom att styrelsen under lång tid eftersatt underhållet av [REDACTED]. Eftersom skadorna redan förelåg på [REDACTED] när makarna [REDACTED] blev medlemmar i föreningen och då skadorna behövde åtgärdas omedelbart kan de inte ha orsakats av [REDACTED].

Eventuellt skadestånd ska jämkas

Skulle tingsrätten finna att [REDACTED] är skadeståndsskyldig gentemot Föreningen ska skadeståndet jämkas till noll på grund av medvållande från Föreningens sida

eftersom Föreningen under hela processen har haft full insyn i vidtagna åtgärder samt löpande attesterat fakturorna. Beslut om renoveringsarbetets olika steg har dessutom tagits av Föreningen. Skadeståndet ska även jämkas på grund av att makarna [REDACTED] har haft egna kostnader för reparationer av lägenhet, enligt vad som redovisas under nästkommande rubrik.

Makarna [REDACTED] har inte gjort någon obehörig vinst

Makarna [REDACTED] har inte gjort någon obehörig vinst. Föreningen har genom styrelsen vidtagit de åtgärder som var nödvändiga för att reparera [REDACTED]. Föreningen har därigenom uppfyllt sin skyldighet att tillhandahålla makarna [REDACTED] lägenheterna nr 1 och 2 i beboeligt skick vilket inte medför att en obehörig vinst uppstår för makarna [REDACTED]. Makarna [REDACTED] har genom gränsdragningsöverenskommelsen betalat för de värdehöjande åtgärderna. Därutöver har makarna [REDACTED] även betalat för ytterligare åtgärder.

I denna del ska beaktas att makarna [REDACTED] för egen del har haft kostnader avseende [REDACTED] om 3 105 562 kr. Av de nedlagda kostnaderna om 3 105 562 kr avser 1 754 661 kr kostnader för arbeten och material hänförliga till lägenhet nr [REDACTED]. Härutöver har makarna [REDACTED] betalat 1 237 500 kr för en insatshöjning. I den mån det förekommit någon värdehöjning är det makarna [REDACTED] kostnader som åstadkommit värdehöjningen.

Grunder för bestridande av yrkande nr 2 och 3

Nyttjandet är lovligt

Lägenhet nr [REDACTED] innefattar hela suterrängplanet och makarna [REDACTED] nyttjar därför inte ytorna om totalt 46 kvm, som Föreningen påstår inte vara upplåtna, olovligen. De tidigare ägarna hade fått hela suterrängplanet upplåtet till sig. Det är visserligen ostridigt att det inte finns någon bevarad upplåtelsehandling som särskilt nämner de ytor som Föreningen påstår inte är upplåtna med bostadsrätt. Dessa ytor var dock att klassificera som biarea vid tidpunkten för upplåtelsen (vilket framgår av Föreningens stadgar och ekonomiska plan) och behövde därför inte särskilt nämnas i upplåtelse-

avtalet eftersom ytorna fanns innanför väggarna till suterrängplanet. Vidare har de tidigare ägarna sedan föreningens bildande ensamma nyttjat utrymmena utan att Föreningen har protesterat mot detta. Makarna [REDACTED] förvärvade sedan lägenhet nr [REDACTED] av de tidigare ägarna. I vart fall är nyttjanderätten till hela suterrängplanet avtalad genom gränsdragningsöverenskommelsen, fastslagen bl.a. genom stämmobeslut den 31 januari 2011. Tiden för klander av stämmobeslutet har gått ut varför rätten att föra talan mot det är preskriberad. Om tingsrätten skulle komma fram till att den tvistiga ytan är Föreningens gemensamma ytor har makarna [REDACTED] rätt att disponera ytan som medlemmar. De är därför inte skyldiga att betala en högre avgift för, och kan inte avhysas från, de aktuella ytorna.

Inget styrelsebeslut om ökning av årsavgifter är fattat

Enligt Föreningens stadgar bestämmer styrelsen årsavgifterna. Eftersom det inte finns något beslut om att makarna [REDACTED] årsavgift ska ökas föreligger ingen grund för yrkande nr 2. Först när ett sådant beslut föreligger uppkommer en skyldighet att erlægga avgift. På samma grund bestrids även yrkandet om dröjsmålsränta som framställts i anslutning till yrkande nr 2.

Inget stämmobeslut om ändring av bostadsrätten till lägenhet nr [REDACTED] är fattat

Föreningens påstående att lägenhet nr [REDACTED] nu endast omfattar delar av suterrängplanet måste anses utgöra ett påstående om ändring av lägenhet nr [REDACTED] i den mening som avses i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen (1991:614). Ett sådant beslut kräver samtycke från bostadsrättsinnehavaren eller två tredjedelars majoritet på stämma och Hyresnämndens godkännande. Detta har dock inte skett.

Makarna [REDACTED] kan därför inte blir skyldiga att betala en högre avgift för, eller bli avhysta från, de aktuella ytorna.

Bifall till yrkandena 2 och 3 skulle strida mot likhetsprincipen och minoritetsskyddsreglerna i bostadsrättslagen

Vidare består lägenhet nr [REDACTED] av en odelbar enhet som Föreningen inte har rätt att dela upp. Ett sådant yrkande är inte exigibelt. En sådan uppdelning skulle vidare strida mot

minoritetsskyddsreglerna i bostadsrättslagen och mot likabehandlingsprincipen, enligt vilka en minoritet av medlemmarna i en bostadsrättsförening inte får särbehandlas negativt såvitt inte majoriteten har ett skäl som väger betydligt tyngre än minoritetens som talar för dess sak. Eftersom vissa av innehavarna av lägenheterna nr ■ och ■ i ■ ensamma utnyttjar samtliga ytor i våningsplanet (även sådana ytor som inte omfattas av det ursprungliga upplåtelseavtalet) vore det oskäligt, oproportionerligt och i strid med likabehandlingsprincipen om makarna ■ nyttjanderätt till suterrängplanet skulle begränsas såsom Föreningen gör gällande.

Beräkningen av kravet enligt yrkande nr 2 är felaktig

Det av Föreningen yrkade beloppet i denna del påstås motsvara Föreningens normala avgift per kvm. Makarna ■ bestrider även själva beräkningen av beloppet för yrkande nr 2:s riktighet på den grunden att endast boarea, inte biarea, är avgiftsgrundande.

Yrkande nr 3 är inte exigibelt

Föreningens avhysningsyrkande är inte exigibelt då det skulle innebära att godtyckliga ytor utan egen ingång och utan avskiljande väggar avgränsas från lägenhet nr ■.

Föreningens genmäle

Genmäle avseende yrkande nr 1

Avseende ■ invändning att han inte har haft Föreningens uppdrag att sköta renoveringen anför Föreningen följande. Att en person har firmateckningsrätt eller inte avgör inte huruvida det föreligger ett uppdragsavtal mellan en part och en annan. Utmärkande för ett uppdragsförhållande är i stället att avtalet går ut på att presteras ett visst arbete eller ett visst resultat. I förevarande fall måste det anses klart att det är ■ som har skött hela åtgärdandet av de påstådda fuktproblemen för Föreningens räkning. Övriga medlemmar i Föreningen har uppfattat att så har varit fallet och detta måste även anses framgå av alla styrelse- och stämmoprotokoll där det är ■ som informerar om status i byggprojektet, svarar på frågor om

detsamma samt har alla kontakter med byggsamordnaren. [REDACTED] har alltså haft Föreningens uppdrag att åtgärda de fuktproblem som [REDACTED] har påstått förelåg.

Det är inte tvistigt i målet att ombyggnationen har skett enligt försäkringsrättsliga aktsamhetskrav och byggnormer. Det är däremot tvistigt om [REDACTED] uppdrag att åtgärda fuktskadorna innebar ett uppdrag att bygga om hela suterrängplanet ”enligt norm”.

Föreningen har aldrig påstått att [REDACTED] skulle ha orsakat fuktskadorna och Föreningen har heller aldrig angett det som grund för sin talan.

Föreningens talan grundas inte i någon del på gränsdragningsöverenskommelsen. Under alla omständigheter har Föreningen inte hävt överenskommelsen. Överenskommelsen utgör inte grund för upplåtelse eller nyttjande av ytor. Överenskommelsen var endast en fördelning av kostnadsansvaret i samband med att flera bostadsrättshavare själva genomförde renoveringar i samband med den omtvistade renoveringen.

Det vitsordas inte att samtliga de påstådda skadorna på [REDACTED] förelåg vid tidpunkten då makarna [REDACTED] blev medlemmar. Det vitsordas att det fanns fuktskador men inte att bjälklagen mellan lägenhet nr [REDACTED] och [REDACTED] och ovanför lägenhet nr [REDACTED] skulle ha varit skadade så att ett utbyte var nödvändigt eller att det skulle ha förekommit äkta hussvamp. De skador som fanns hade kunnat åtgärdas med betydligt mindre ingripande åtgärder än som skedde.

Föreningen vidhåller att det yrkade skadeståndsbeloppet är korrekt beräknat. Föreningen har dessutom beräknat beloppet med stor marginal till [REDACTED] fördel. Samtliga av de belopp som är upptagna i redovisningsbyrån ViRedo AB:s (ViRedo) sammanställning avser åtgärder som har utförts på [REDACTED]. De mindre åtgärder som har utförts i byggnadens omnejd har redan tagits bort från sammanställningen. Ersättning till Föreningen enligt yrkandet saknar allt samband med

ägardeförhållandena rörande lägenhet nr [REDACTED]. Som framgått har Föreningen i beräkningen av skadan avräknat kostnaden för åtgärdandet av bjälklag m.m. relaterat till lägenhet nr [REDACTED]. De kostnader som skadan är beräknad på avser kostnader för åtgärder som vidtagits i suterrängplanet såsom ombyggnad av förråd till badrum och tvättstuga, sänkning av golvnivå, spräckning av berg invändigt, ny platta och ny grundmur. Föreningen noterar dock att utbyte av bjälklaget mellan lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED] beordrades av [REDACTED] på grund av att han ville ha en öppen planlösning i lägenhet nr [REDACTED] och inte på grund av fuktskador. Insatshöjningen saknar relevans. Föreningen kan inte vitsorda att makarna [REDACTED] haft kostnader hänförliga till renoveringen av [REDACTED] enligt vad de har påstått. Makarna [REDACTED] egna kostnader för renoveringen har under alla förhållanden endast marginell betydelse för värderingen.

Genmäle avseende yrkande nr 2 och 3

Av ytorna i suterrängplanet är endast två rum och kök om 41 kvm upplåtet av Föreningen. Övriga ytor tillhör Föreningen. Det finns formkrav för upplåtelse av bostadsrätt som inte är uppfyllda avseende resterande ytor. Det bestrids att några biytor skulle kunna upplåtas utan att särskilt nämnas i upplåtelseavtalet och att några ytor har upplåtits genom att de tidigare ägarna eventuellt nyttjade dem, något som Föreningen för övrigt inte vitsordar. Vad som anges i köpehandlingarna mellan säljaren och makarna [REDACTED] har ingen relevans gällande frågan vilka ytor som är upplåtna. Vidare har någon tilläggsupplåtelse inte skett, vare sig genom gränsdragningsöverenskommelsen eller på annat sätt. Om tingsrätten skulle anse att de tvistiga ytorna skulle vara Föreningens gemensamma ytor har makarna [REDACTED] inte rätt att använda dem som de vill; det är Föreningen som bestämmer hur de ska användas.

För det fall tingsrätten skulle finna att makarna [REDACTED] har en nyttjanderätt till de 46 kvm som Föreningens talan rör har Föreningen sagt upp nyttjanderätten genom Föreningens anmodan att vidta rättelse den 1 januari 2014 eller i vart fall genom Föreningens stämningsansökan den 5 maj 2014. Under alla omständigheter har nytt-

janderätten sagts upp genom Föreningens yttrande till tingsrätten daterat den 15 mars 2015.

Föreningen bestrider att yrkandet om ersättning för [REDACTED] obehöriga nyttjande kräver ett styrelsebeslut från Föreningen. Ett styrelsebeslut krävs endast om det är fråga om avgiftsuttag och att en sådan ändring även ska ske för framtiden. I detta fall kräver inte Föreningen [REDACTED] på icke betald årsavgift, eftersom [REDACTED] inte äger ytorna. Yrkandet tar i stället sikte på skadestånd och ersättning grundat på allmänna förmögenhetsrättsliga principer med anledning av makarna [REDACTED] obehöriga nyttjande av ytorna.

UTVECKLING AV TALAN

Föreningen

Upplåtelsen och överlåtelsen av lägenhet nr 1

Av Föreningens ekonomiska plan framgår såvitt avser lägenhet nr 1 att den utgörs av en bostadslägenhet om två rum och kokvrå och att ytan uppgår till 35 kvm. I upplåtelsehandlingen varigenom Föreningen upplät bostadsrätten till lägenhet nr 1 till dåvarande bostadsrättshavarna [REDACTED] och [REDACTED] anges samma uppgifter om lägenheten som i den ekonomiska planen. Därefter skedde en tilläggsupplåtelse avseende 6 kvm omfattande en trappa, vilket medför att den upplåtna ytan uppgår till totalt 41 kvm. Några ytterligare tilläggsupplåtelser har inte skett. Till de ytor som inte uppläts med bostadsrätt hörde Föreningens teknikrum samt två tidigare omätbara ytor med låg eller mycket låg takhöjd och berg i dagen.

I ett senare skede överlät [REDACTED] och [REDACTED] bostadsrätten till lägenhet nr 1 till makarna [REDACTED]. Överlåtelsen kan inte ha avsett några andra ytor än de som upplåtits av Föreningen. Det är irrelevant om makarna [REDACTED] fått någon annan uppfattning vid förvärvet. I samband med att makarna [REDACTED] förvärvade bostadsrätten till lägenheten skedde en uppmätning av ytan. Mätresultat avsåg såväl

lägenheterna nr ■ som ■ och utvisade att lägenheterna hade en sammanlagd bruksarea om 127 kvm. Bruksarean fördelades på 93 kvm boarea och 34 kvm biarea. 86 kvm av boarean fördelades på lägenheterna nr ■ och 7 kvm av boarean fördelades på lägenhet nr ■. Av mätbeviset framgår vidare att det i suterrängplanet förekom "ej mätvärt utrymme" där rumshöjden understeg mätregelns krav på 190 cm. Detta gällde bl.a. delar av kommunikationsutrymmen och den s.k. blivande tvättstugan i suterrängplanet där rumshöjden vid mättillfället uppgick till ca 187 cm. Dessa ytor omfattade ca 9 kvm. Dessutom fanns det ytterligare ett utrymme i suterrängplanet vilket bedömdes utgöra ett "outgrävt förråd" som heller inte var mätvärt. Den ytan omfattade ca 4,5 kvm. I mätbeviset angavs att yttermurarna i dessa utrymmen var synnerligen ojämna. Samtliga dessa icke mätvärda utrymmen tillhörde Föreningen och ingick inte i lägenhet nr ■.

I överlåtelseprospektet avseende lägenheterna nr ■ och ■ angavs storleken till fem rum, varav fyra sovrum. Boarean angavs vara ca 136 kvm. I prospektet angavs vidare att uppgiften angående boarean baserades på säljarens uppgifter och var kontrollerad med Föreningen, att arean av olika skäl kunde vara felaktig och att den köpare som ansåg att arean var av betydelse för köpet borde vidta en uppmätning.

Av överlåtelseavtalet framgår att makarna ■ tillträdesdag var enligt överenskommelse, dock senast den 1 juli 2009. Makarna ■ flyttade in i lägenheten långt senare. Vidare framgår av avtalet att makarna ■ hade kännedom om lägenhetens skick och hade beretts tillfälle att undersöka lägenheten. Såvitt Föreningen känner till har makarna ■ inte riktat några krav mot säljarna med anledning av överlåtelsen.

Till överlåtelseavtalet finns bilagt en frågelista som Föreningen besvarade med anledning av försäljningen. Föreningen har i frågelistan angett att lägenhetens yta, dvs. boarea, enligt Föreningens uppgifter uppgick till 129 kvm. Makarna ■ måste med utgångspunkt i frågelistan ha känt till att Föreningen hade en annan bild än säljarna när det gällde bostadsrättens yta.

██████████s uppdrag och missbruk av Föreningens förtroende

Makarna ██████████ hade vid förvärvet av lägenhet nr █ inte någon avsikt att omedelbart flytta in i ██████████. Byggnaden skulle först totalrenoveras. Bohaget flyttades inte in i byggnaden i samband med tillträdet 2009. Först i augusti 2011 folkbokfördes makarna ██████████ på Föreningens adress. Av ett kvitto rörande hyra av släp den 22 juli 2009 framgår att ██████████ angav ██████████ som sin adress. ██████████ begärde senare ersättning av Föreningen för kostnaden för släpet under påståendet att han utfört egna rivningsarbeten i ██████████. Vidare återfinns fakturor från ██████████ som utvisar att rivningsarbeten omfattande ca 150 timmar utfördes i ██████████ under juli och augusti 2009. ██████████ skickade i september 2009 ett e-postmeddelande till Föreningen med begäran om ersättning för kostnader hänförliga till "sommarens rivningsarbeten". Vid den tiden hade ██████████ informerat Föreningen om fuktproblemen i lägenhet nr █.

██████████ adjungerades till ett styrelsemöte redan i augusti 2009 för att redogöra för fuktproblemen i ██████████. Han rapporterade då vad som hittills skett och vad som fortsättningsvis skulle ske. Han gick även med på att undersöka och utreda fuktproblemen. Något formaliserat uppdragsavtal ingicks aldrig. Han ledde vidare den geotekniska undersökningen som initierades på grund av fuktproblemen och redogjorde för resultatet av den undersökningen för Föreningen. Vidare informerade han löpande om kostnaderna för projektet och svarade på Föreningens frågor om projektet. Härutöver beställde han de arbeten som utfördes och hade kontakterna med byggsamordnaren ██████████ som han anlätade för Föreningens räkning. ██████████ övervakade byggprocessen och drev den framåt. Han blev ansvarig för ekonomi, juridik och försäkring. Han var dessutom ansvarig för att samtliga bygglov fanns på plats. Det råder mot den bakgrunden ingen tvekan om att ██████████ hade ett särskilt uppdrag.

Att ██████████ hade ett särskilt uppdrag framgår även av flera styrelsemötesprotokoll. Av protokoll den 9 augusti 2009 framgår bl.a. att styrelseledamoten ██████████ gavs mandat av styrelsen att godkänna enskilda åtgärder upp till 10 000 kr för att

arbetet med [REDACTED] skulle kunna drivas framåt i rimlig takt. [REDACTED] behövde dock aldrig utnyttja mandatet eftersom det inte kom några frågor om godkännande av kostnader på förhand. Inkommande fakturor attesterades i stället i efterhand, i takt med att [REDACTED] redovisade dem. Enligt protokoll den 10 oktober 2009 redogjorde [REDACTED] för den geotekniska undersökningen av [REDACTED]. Undersökningen visade enligt protokollet att det saknades områdesdränering och att det krävdes att man pålade och lade en värmeslinga genom gräsmattan för att lösa detta. Av protokoll den 8 november 2009 framgår att [REDACTED] informerade om att en överenskommelse slutits med samma byggfirma som byggde på en grannfastighet, att en noggrann bedömning hade gjorts och att bra kompetens fanns till låg kostnad. Enligt protokoll den 13 maj 2010 fastslogs att [REDACTED] ansvarade för att bygglov fanns för alla förändringar som eventuellt skulle genomföras i [REDACTED]. Enligt samma protokoll meddelade [REDACTED] på fråga att ansvarsförsäkring fanns hos den anlitade byggfirman.

Det som sades från [REDACTED] sida under byggnadsprocessen var att det fanns fuktskador och därtill fuktrelaterade problem i [REDACTED]. [REDACTED] berättade aldrig om den egentliga avsikten från hans sida, dvs. att bygga om [REDACTED]. Att [REDACTED] hade den avsikten redan från början framgår av att han i ett tidigt skede tog fram ritningar på en sådan ombyggnation. Ritningarna undanhölls Föreningen fram till 2013 då tvisten mellan Föreningen och makarna [REDACTED] uppstått.

Ett flertal arkitekturritningar utformade av [REDACTED] daterade den 8 september 2009 har påträffats av Föreningen i efterhand. Ritningarna avser såväl lägenhet nr 1 som lägenhet nr 2 i [REDACTED] och utvisar befintliga förhållanden. Ritningarna utgör beräkningar inför ombyggnationer. Härutöver har påträffats arkitekturritningar utformade av [REDACTED] daterade den 15 september 2009. [REDACTED] har på uppdrag av [REDACTED] och på dennes bekostnad gjort ritningar på en relativt stor ombyggnad av suterrängplanet. Föreningen informerades aldrig om uppdraget till [REDACTED]. Enligt ritningarna skulle dåvarande kryp- och bergsutrymmen inredas. [REDACTED] har i efterhand sedan tvisten uppkommit bekräftat att han anlidades av

familjen [REDACTED] och att hans uppdrag var att skapa en väl fungerande bostad samtidigt som byggnadens särart och kulturhistoriska värden skulle beaktas.

Därtill har påträffats en stor mängd konstruktionsritningar som tagits fram för att möjliggöra förverkligande av arkitektritningarna. Samtliga ritningar är daterade den 20 december 2009. Av ritningarna framgår bl.a. att inte bara en ombyggnad men även en utbyggnad av suterrängplanet planerades. Härutöver fanns även planer på uppförande av en ny skorsten. Med hänsyn till det omfattande ritningsmaterialet måste det i det läget ha varit uppenbart att det kostnadsestimat om 1,5 mkr som dessförinnan presenterats för Föreningen aldrig skulle räcka för att täcka kostnaderna. Föreningens sakkunnige vittne [REDACTED] har i utlåtande bedömt att det inte finns någon besiktning eller liknande som visar att det konstaterats skador i byggnaden som motiverar ett utförande i enlighet med framtagna konstruktionsritningar. Ritningarna utgör färdiga bygghandlingar som visar hur bärande konstruktioner ska utföras för att möjliggöra bl.a. urschackningar både invändigt och utvändigt, ändring av byggnadens grundläggning, tillskapande av utrymme under marknivå samt gjutning av en ny hel betongplatta med underliggande värmeisolering på ett sådant sätt att det blir en enhetlig golvnivå i hela suterrängplanet inklusive i tillbyggda utrymmen under marknivå.

Makarna [REDACTED] avsåg även att bygga om lägenhet nr [REDACTED] dvs. entréplanet i [REDACTED] [REDACTED]. Bl.a. eftersträvades en öppen planlösning vilket fordrade att man tog bort en bärande vägg. För att få bort den bärande väggen var man tvungen att bära av uppåt, vilket i sin tur ledde till att man rev bjälklaget upp mot lägenhet nr [REDACTED]. Föreningen bestrider att dessa åtgärder var nödvändiga att utföra på grund av fuktskador.

[REDACTED] upplyste genomgående Föreningen om att de vidtagna åtgärderna var nödvändiga. Hans påståenden om nödvändiga åtgärder saknar dock underlag. Kort efter makarna [REDACTED] tillträdde till [REDACTED] genomförde Humidus AB (Humidus) på uppdrag av [REDACTED] en okulärbesiktning av byggnaden. Någon teknisk undersökning skedde inte. Av skaderapporten framgår bl.a. att husets bärrighet, grundmurar med dränering samt stuprör och dagvattenavlopp skulle kontrolleras och

att en byggsakkunnig skulle kontaktas för att skapa en helhetsbild över huset och bristerna. Någon sådan konsult kontaktades emellertid aldrig. Skaderapporten anger inte att det var nödvändigt att bygga en ny grund för huset. Rapporten utvisar heller inte att en ombyggnation av [REDACTED] var nödvändig. [REDACTED] redovisade dock vid styrelsemöte den 9 augusti 2009 att han utfört ett omfattande kartläggningsarbete och att omfattande gräv-, dränerings- och byggnadsarbeten skulle komma att krävas. Vid den tidpunkten hade dock varken undersökning av Anticimex eller någon geoteknisk undersökning ägt rum. Anticimex okulärbesiktigade [REDACTED] först den 25 augusti 2009. Av utlåtandet framgår bl.a. att källaren var i stort sett utrivnen och att betonggolvet var delvis uppbilat. Uppbilandet måste ha skett på [REDACTED] initiativ. Utlåtandet anger ingenting om eventuella fuktskador i bjälklaget mellan lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED]. Av utlåtandet framgår vidare att [REDACTED] skickade in material som Anticimex analyserade. Analysen visade på äkta hussvamp. Anticimex drog slutsatsen att fuktskadorna i källaren orsakats av äkta hussvamp och bedömde att en teknisk utredning beträffande orsak och omfattning på hussvampen behövde göras. Det finns dock inget belägg för att det provmaterial som [REDACTED] skickade in härrörde från [REDACTED]. Det finns ingen annan rapport eller utredning som ger stöd för att [REDACTED] skulle ha varit angripet av äkta hussvamp. Material som är angripet av hussvamp ska hanteras i särskild ordning. Om material som var angripet av äkta hussvamp påträffats i [REDACTED] borde det finnas fakturor som visar på kostnader för sådan hantering. Några sådana fakturor har inte återfunnits. Oavsett om det fanns hussvamp i suterrängplanet har det inte motiverat de ombyggnationer som senare kom att ske.

Såvitt framgår av protokoll från föreningsstämma den 10 oktober 2009 redogjorde [REDACTED] för den geotekniska undersökningen av [REDACTED]. Undersökningen visade enligt [REDACTED] att [REDACTED] saknade områdesdränering och att detta måste lösas genom att man pålade och lade en värmeslinga genom grasmattan. Vid den här tidpunkten hade dock den geotekniska byrån inte färdigställt sitt utlåtande. Det är oklart varifrån [REDACTED] fick uppgiften om att områdesdränering saknades eller varför värmeslingan var nödvändig.

██████████ gjorde en bygganmälan den 25 oktober 2009. Projektet beskrevs som grundförstärkning med pålar/plintar efter geoteknisk undersökning och konstruktionsunderlag, dränering och invändig renovering inklusive stambyte, flytt av WC och installation av bergvärme samt relaterade markarbeten. Inte heller vid den tidpunkten fanns det något utlåtande från den geotekniska byrån. Det fanns heller inget skriftligt underlag till grunden för åtgärderna. Vidare har varken stambyte eller flytt av WC med fuktskador att göra.

Det geotekniska utlåtandet färdigställdes först den 4 november 2009. I yttrandet över grundförstärkningen angavs inte att det konstaterats några sättningsskador eller liknande på byggnaden. Rekommendationen i yttrandet var att befintlig byggnads grund – utförd för ca 150 år sedan – borde förstärkas så att grundläggning skedde på det fasta lager som fanns under den lösa leran. Detta uppgavs kunna ske med pålar eller plintar. Varför byggnadens grundläggning borde förstärkas eller ändras jämfört med hur byggnaden grundlades 1860 framgår inte av yttrandet. Det finns heller ingen besiktning eller liknande som visar att det konstaterats skador i byggnaden som motiverar föreslagen förstärkning eller ändring av grundläggningen. Yttrandet anger heller ingenting om områdesdränering eller värmeslinga.

I oktober 2009 uppgav ██████████ till Föreningen att han uppskattade Föreningens kostnader för arbetena till 1,5 mkr. Vid styrelsemöte den 22 augusti 2010 upplystes emellertid att kostnaderna nu uppgick till 5,5 mkr och förväntades komma att öka med ytterligare en miljon kr då det återstod diverse inre arbeten jämte skorstensarbete, stenarbete, gräsytor, parkering samt en förväntad fördröjning i debitering av hittills gjorde arbeten. Då beloppen vida översteg gjorda estimat reagerade Föreningen på att renoveringsprojektet blivit så dyrt och beslutade om en grundlig genomgång av alla fakturor. Genomgången skulle ombesörjas av ██████████ ██████████ och ██████████. Denna genomfördes dock endast delvis. Vid samma möte fördes viss diskussion om att insatshöjning möjligtvis skulle komma att ske vid senare tillfälle. Vid styrelsemöte den 9 oktober 2010 konstaterades att kostnaderna på några veckor

stigit med ytterligare 600 000 kr, och detta trots att en mängd arbeten ännu inte hade fakturerats. Enligt protokoll vid styrelsemöte den 16 januari 2011 bedömdes den slutliga kostnaden uppgå till ungefär 7,5 mkr.

En extra föreningsstämma hölls den 31 januari 2011. Vid stämman beslutades om en insatshöjning om 7,5 mkr fördelat på andelstal. Samtidigt beslutades att inte göra några ändringar beträffande andelstalen. Insatshöjningen skulle ske efter insats och inte utifrån beräknad boyta. Några medlemmar väckte frågan om en uppmätning av de renoverade ytorna. [REDACTED] m.fl. motsatte sig dock en sådan uppmätning och det saknades majoritet för att besluta om en uppmätning.

Den 19 februari 2011, dvs. några veckor senare, undertecknade föreningsmedlemmarna [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] och [REDACTED] en hemställan till Föreningens styrelse med krav om mätning av bo- och biyor samt en opartisk juridisk granskning på grund av de senaste årens omfattande ombyggnader. Inte heller denna hemställan ledde till att någon uppmätning kom till stånd, på grund av att bl.a. makarna [REDACTED] motsatte sig detta.

Först 2013 gick makarna [REDACTED] med på att mäta upp ytorna. Då uppgick den totala boarean till 136 kvm och den totala biarean till 37 kvm. Av mätbeviset från mätningen framgår att ytan i lägenhet nr [REDACTED] inte hade ändrats. De tillkommande ytorna var alltså belägna i suterrängplanet. Sedan Föreningen fått del av mätresultatet begärde Föreningen att även få del av förekommande ritningar. Därefter kontaktade Föreningen ett juridiskt ombud.

[REDACTED] har sammanfattningsvis på Föreningens bekostnad utfört en mängd förbättringar på [REDACTED] som Föreningen inte godkänt eller godkänt på felaktigt beslutsunderlag från [REDACTED] och som inte var nödvändiga för att åtgärda fuktskadorna. Till dessa förbättringar hör bl.a. borttagande av berg vilket krävt omfattande spräckningsarbeten uppgående till 350 000 kr, sänkning av golvnivån innebärande att rumshöjd om allt från 180-200 cm har ökats till 230 cm, ny hel platta

på mark, ny grundmur, omstrukturering av rummen inom suterrängplanet, nya ytor utanför huskroppen, öppen planlösning i lägenhet nr [REDACTED] samt en modern bostadsstandard.

Föreningens kostnader

ViRedo har sammanställt Föreningens kostnader på grund av byggprojektet. Sammanställningen utvisar att Föreningen haft kostnader hänförliga till [REDACTED] om 7 023 877 kr. Kostnader för sidoarbeten rörande parkering m.m. har lyfts ut från sammanställningen. [REDACTED] har skrivit under och attesterat flertalet av fakturorna.

Föreningen har inhämtat en offert från HP Bygg AB. Offerten utvisar att Föreningens kostnad hade uppgått till 2 245 174 kr om [REDACTED] inte hade brutit mot sitt uppdrag. Vidare skulle arbetena enligt offerten ha tagit ca fem månader att genomföra. Utöver kostnaderna för att åtgärda fuktproblemen innefattar offerten arbeten som Föreningen accepterat men som, mot bakgrund av att makarna [REDACTED] ändå skulle renovera lägenheten och även startade en sådan renovering på eget bevåg, egentligen borde bäras av makarna [REDACTED]. I den uppskattade kostnaden finns alltså en marginal i förhållande till kostnader som Föreningen torde ha att svara för. Marginalen exemplifieras t.ex. av fakturan från [REDACTED] som makarna [REDACTED] inledningsvis avsåg att betala själv – eftersom arbetena utfördes innan fuktproblemen upptäcktes – men som därefter övervältrades på Föreningen.

Föreningens partssakkunnige vittne [REDACTED] har bedömt att kostnaden enbart skulle uppgå till 1,5 mkr och att – om avsikten endast var att avhjälpa problem med inträngande fukt och åtgärda de uppkomna skadorna på det ekonomiskt mest fördelaktiga vis för Föreningen – de genomförda arbetena kan anses vara överflödiga. Detta gäller bl.a. spräckning av berg för att få större bostadsyta, försänkning genom utgrävning av hela källarplanet för skapande av större bostadsyta och ny grundläggning.

Vid en jämförelse mellan Föreningens kostnader och de kostnader som Föreningen hade haft om enbart fuktproblemen hade åtgärdats uppstår en differens på ca 4,7 mkr vilket utgör kostnader för olovliga förbättringsarbeten. Det har dock inte varit möjligt för Föreningen att få någon överblick över exakt vilka åtgärder som har utförts, eftersom det inte finns några byggdagböcker från byggnationen och fakturorna saknar tydliga specifikationer av vilka arbeten som utförts. Bolaget EDPE Entreprenad AB (Edpe) som utställt en stor del av fakturorna har numera gått i konkurs. Hur Föreningen beräknat sin skada har redovisats tidigare. Som framgår av beräkningen har Föreningen valt att dra av sin egen nytta av de utförda arbetena även om det kan diskuteras om det ur ett juridiskt perspektiv varit nödvändigt. Vidare äger Föreningen inte några renoverade ytor i andra delar av [REDACTED] Skadan omfattar dock även renoveringar i dessa delar av byggnaden. Föreningen har emellertid valt att inte särskilja dessa kostnader från kostnaderna i suterrängplanet, vilket är till makarna [REDACTED] fördel.

Obehörig vinst

Fastighetsmäklarbolaget Restate AB (Restate) har på uppdrag av Föreningen utfört en värdering av lägenhet nr [REDACTED] före och efter byggnationerna. Lägenhetens marknadsvärde har före byggnationerna bedömts vara 800 000 kr med en felmarginal om 100 000 kr. Beräkningen har utgått från sju kvm boarea och 34 kvm biarea. Lägenhetens marknadsvärde efter byggnationen har bedömts vara 3,2 mkr med en felmarginal om 100 000 kr. Beräkningen har då utgått från 35 kvm boarea och sex kvm biarea. Lägenhetens värde har alltså ökat till följd av byggnationerna. Åtgärderna har skett på Föreningens bekostnad utan lov och har enbart gynnat makarna [REDACTED] Makarna

[REDACTED] har således gjort en obehörig vinst om i vart fall 2,4 mkr. När det gäller [REDACTED] [REDACTED] betalningsansvar påstås i första hand att ägarförhållandena till bostadsrätten till lägenhet nr [REDACTED] är oklara, i andra hand att den obehöriga vinsten i vart fall kommit henne till del som maka till [REDACTED] om endast han äger bostadsrätten i fråga.

Avhysning

Ytförändringarna i suterrängplanet består i att två rum och kokvrå innefattande 41 kvm boarea och biarea samt icke mätvärda ytor har blivit tre sovrum, ett stort badrum, en tvättstuga och en inredd klädkammare innefattande 50 kvm boarea och 37 kvm biarea utan några icke mätvärda ytor. Makarna [REDACTED] ska avhysas från de tidigare inte ianspråktaga yterna som uppgår till 46 kvm.

En lägenhetsförteckning från den 30 mars 2010 utvisar att lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED] uppgick till en yta om 127 kvm och utgjordes av fyra rum och kök. Den 11 februari 2011 skickade [REDACTED] e-postmeddelande till Föreningen av vilket det framgick att han önskade att lägenhetsförteckningen ändrades på så sätt att lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED] skulle anses innefatta sex rum i stället för fyra, vilket det enligt e-postmeddelandet borde ha stått hela tiden. [REDACTED] hade dock inga synpunkter på den uppgivna ytan om 127 kvm. I lägenhetsförteckningen angavs i oktober 2014 att lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED] uppgick till en yta om 127 kvm och utgjordes av sex rum. I lägenhetsförteckningen anges ingenting om några förråd eller övriga utrymmen tillhöriga lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED].

Makarna [REDACTED]

Familjen [REDACTED] flyttade in i [REDACTED] i juli 2009 med avsikten att bo där permanent. I samband med att makarna [REDACTED] började genomföra smärre renoveringar upptäcktes omfattande skador. Efter att ha bott sex veckor i byggnaden fick familjen flytta ut på grund av skadorna.

[REDACTED] var styrelseledamot under åren 2009 till 2013. Den i målet omstridda reparationen avsåg hela byggnaden [REDACTED] och beställaren var Föreningen. Det är även Föreningen som har attesterat fakturorna.

Under hösten 2010 fram till och med våren 2011 träffades gränsdragningsöverenskommelsen. Överenskommelsen hade den innebörden att parterna kom överens om att

enskilda medlemmar till viss del skulle betala för sådant yttre underhåll som det rätteligen ålåg Föreningen att stå för.

Makarna [REDACTED] innehar nyttjanderätten till hela suterrängplanet. Makarna [REDACTED] har själva betalat för tillbyggnaden. Vid beräkningen av en lägenhets yta och andelstalen är boytan utgångspunkten. Av Föreningens ekonomiska plan så som den registrerades 2010 beskrivs bebyggelsen på så vis att där anges att i undervåningen i [REDACTED] [REDACTED] inryms en bostadsdel med två rum, dusch och WC samt tvättstuga förutom oljepanna. Eftersom suterrängplanet delvis ligger under marknivå utgörs den per automatik av en större del biyta, eftersom boyta endast är den yta som ligger inom sex meter från den del av fristående yttervägg där golvnivån ligger ovanför eller i nivå med den omgivande marken. I mäklarprospektet angavs bruksarean, dvs. boarean, till 136 kvm. Det är Föreningen som lämnat uppgifter som legat till grund för bedömningen när det gäller mätbeviset. Föreningen har i det läget inte gjort gällande att den skulle ha några egna ytor i lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED].

Vid föreningsstämma den 31 januari 2011 beslutades att någon förändring av andelstalen inte skulle ske. Andelstalen är enligt den registrerade ekonomiska planen normerade efter boarea, dvs. inga andra ytor ingår. Såvitt framgår av faktasammanställningen som bifogas protokollet från föreningsstämman har särskilt noterats att yta som inte definieras som boyta finns särskilt i suterrängplan och vindslägenheter, men även i förrådsutrymmen.

Under byggnationsprocessen framställde Föreningen genom [REDACTED] ett flertal

frågor till SBC. I frågorna som ställdes angavs bl.a. att suterrängplanet och entréplanet i [REDACTED] tidigare varit två separata lägenheter som numera slagits ihop och byggts om för ett hushåll, att den nya ägaren till lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED] avsåg att göra en renovering sommaren 2009 och att det i samband med planerandet och påbörjandet av renoveringen uppdagades en mängd fel och att en stor mängd åtgärder behövde utföras då flera problem, bl.a. brister i bärande element, var av akut karaktär. Härutöver angavs i frågorna bl.a. att problemen i [REDACTED]

bestod av sättningsskador, undermålig bärande konstruktion, fukt-, svamp- och ohyra-angrepp, obefintlig dagvattenavrinning, undermålig dränering, otillräcklig fuktförhindrande konstruktion, defekta bjälklag och takstolar, att en mycket omfattande renovering inleddes i augusti 2009 och att familjen som köpt lägenheten aldrig flyttat in. Vidare angavs bl.a. att den nya lägenhetsinnehavaren hade önskemål om att utöka ytan på lägenheten i det nedersta planet genom att bl.a. bygga ut för ett s.k. teknikrum utanför tidigare omfattning av lägenheten. Härutöver angavs att 4,5 kvm som tidigare definierats som outgrävt förråd genom renoveringar skulle uppgraderas till biarea genom förbättrad takhöjd. En jurist vid SBC besvarade frågorna. Svaren diskuterades vid ett styrelsemöte den 16 januari 2011. Av protokollet framgår bl.a. när det gäller frågan om eventuell ekonomisk kompensation på grund av standardförbättringar och utökade ytor i [REDACTED] att ingen kompensation enligt SBC ska utgå. Vid styrelsemötet diskuterades om berörda, eller alla, lägenheter borde mätas om och andelstalen justeras när renoveringen var klar.

Det tillkommande teknikrummet har bekostats av makarna [REDACTED]. Kostnaderna framgår av den sammanställning av makarna [REDACTED] kostnader som getts in i målet och uppgår till 646 946 kr. [REDACTED] var av uppfattningen att det tillkommande teknikrummet skulle bli hans biyta. Teknikrummet ligger under jord i totalt mörker.

[REDACTED] har aldrig haft rätt att teckna Föreningens firma. Han har endast varit Föreningen behjälplig i egenskap av styrelseledamot och föreningsmedlem. Det har ålegat [REDACTED] att redovisa till Föreningen varvid Föreningen fattat beslut och avsatt pengar för projektet [REDACTED] är den som haft ansvaret för underhåll m.m.

Under alla förhållanden har Föreningen varit medvällande till att en eventuell skada uppstått genom att ha bristande rutiner och kontroll bl.a. när det gäller attesträtten inom Föreningen.

[REDACTED] var vid familjen [REDACTED] tillträde i ett sådant skick att omfattande renoveringar var nödvändiga. Detta framgår bl.a. av de fotografier av bjälklag m.m. som har getts in i målet och som visar på bl.a. fukt- svamp och rötskadade bärande

balkar och väggar, bl.a. mellan lägenheterna nr [] och []. Den besiktning som Humidus genomförde 2009 visade på att orsaken till att vatten trängt in via nederkant i grundmuren var dels otätheter mellan naturstenarna och berget, dels att vatten kunde tränga in genom bergets sprickor. Att täta grundmuren utvändigt kunde vara svårt då fickor och sprickor fanns i berget. Terrängen lutade mot fastigheten vilket medförde att dagvatten ytligt kunde ledas mot grundmuren. Av en analysrapport från Svenska Miljöinstitutet daterad 2009 framgår att ett preparat från suterrängplanet visade sig innehålla svampmycel identifierad till äkta hussvamp. Att de analyserade proven kommer från [] bekräftas av Anticimex rapport. [] har bedömt att det fanns betydande sättningar och angrepp av ohyra m.m. De omfattande problemen och de vidtagna åtgärderna i [] bekräftas även av Föreningens årsredovisningar för åren 2009 och 2010 genom vad som antecknats i förvaltningsberättelserna.

Föreningen informerades om problemen och åtgärderna bl.a. vid styrelsemöte i mars 2010. [] informerade då bl.a. om sättningsskadorna och behovet av pålning och plintning i berggrunden. Han informerade även om bristerna i bjälklaget mellan lägenheterna nr [] och []. Vid styrelsemöte i maj 2010 gav [] en lägesbild av byggnationerna på []. Föreningen har alltså genomgående varit informerad om byggnationerna.

Genom gränsdragningsöverenskommelsen åstadkom Föreningen en övervältring av en del av Föreningens kostnader på enskilda medlemmar. De värdehöjande åtgärderna i [] skulle [] själv. Makarna [] har betalt det som åligger dem enligt gränsdragningsöverenskommelsen. Föreningen kan därför inte ha lidit någon skada. Samtliga kostnader som Föreningen haft har avsett åtgärdande av skador på Föreningens egendom. Makarna [] partssakkunnige vittne [] vid Grant Thornton har bedömt att Föreningen inte lidit någon skada eftersom utgifterna för förbättringsåtgärderna har bokförts som en balanspost på tillgångssidan och åtgärderna har finansierats med en insatshöjning.

Anledningen till att kostnaderna för åtgärderna blev så höga är att Föreningen inte åtgärdade problemen i rätt tid. Vattenläckage har över tid orsakat omfattande skador. Föreningen har känt till problemen.

När det gäller påståendet om obehörig vinst vill makarna [REDACTED] lyfta fram att [REDACTED] [REDACTED] betalat över 3 mkr och därutöver bidragit med 1 237 500 kr i insatshöjning. Vidare utvisar den värdering som makarna [REDACTED] låtit utföra att bostadsrätten i oktober 2013 var värd 11 mkr med en felmarginal om 500 000 kr. Detta innebär en värdeökning som är lägre än normalt i Stockholmsområdet. En annan värdering från samma tidpunkt utvisar ett marginellt högre värde på bostadsrätten. Samtidigt kan konstateras att byggprisindex utvecklats normalt under den relevanta tidsperioden. Vidare äger [REDACTED] [REDACTED] inte bostadsrätten till lägenheterna nr [REDACTED] eller [REDACTED] och kan av det skälet under alla förhållanden inte anses ha gjort någon obehörig vinst.

Föreningen har påstått att [REDACTED] gjort bygganmälan innan ett geotekniskt utlåtande varit färdigställt. Av bygganmälan framgår emellertid att den stämplats som inkommen till Stadsbyggnadskontoret den 12 november 2009, dvs. flera dagar efter det att det geotekniska utlåtandet var färdigställt.

Föreningen (genmäle)

Av protokoll från styrelsemöte den 28 mars 2010 framgår visserligen att byggsamordnaren informerade om byggnationen. Det står dock ingenstans i protokollet att det var en ombyggnation som skulle ske. Vidare har Föreningen under hela byggprocessen inte sett några ritningar och kände alltså inte till omfattningen av arbetena. Det var även på [REDACTED] initiativ som insatshöjningen kom till stånd och att någon ommätning av lägenheterna inte skedde. Föreningen godtog detta utan att ha hela bilden klar för sig. Frågorna som Föreningen ställde till SBC var en sammanställning av frågor som enskilda medlemmar framställde. De aktuella textpartier som makarna [REDACTED] hänvisat till har i själva verket utformats av [REDACTED] själv. Av svaren från SBC:s jurist framgår vidare att beskedet till Föreningen var att om- och tillbygg-

nad ska beslutas om på föreningsstämma och om det är på medlems initiativ som byggnation görs så ska medlemmen stå för kostnaden.

UTREDNINGEN

På Föreningens begäran har hållits partsförhör under sanningsförsäkran med [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] och [REDACTED] samt vittnesförhör
med [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
och [REDACTED]

På makarna [REDACTED] begäran har hållits partsförhör under sanningsförsäkran med
[REDACTED] och [REDACTED] [REDACTED] samt vittnesförhör med [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] och [REDACTED]

På båda parternas begäran har hållits vittnesförhör med [REDACTED] [REDACTED]
och [REDACTED]

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Är [REDACTED] skadeståndsskyldig mot Föreningen på grund av brott?

Inledning

Det är Föreningen som har att styrka påståendet att [REDACTED] begått brottslig handling. Föreningen har inte angett vilka brottsrubriceringar som den menar kan komma på fråga. Med hänsyn till de konkreta omständigheter som åberopats i denna del torde aktualiseras antingen bedrägeribrott eller trolöshetsbrott i 9 kap. respektive 10 kap. brottsbalken. När det gäller förhållandet mellan dessa brottstyper kan enkelt uttryckt sägas att om t.ex. en syssloman, en uppdragstagare eller person i förtroende-

ställning vilseleder sin huvudman och därigenom skadar huvudmannen, är brottet att anse som bedrägeri om den skadande handlingen utförs av huvudmannen, men som trolöshet om det är personen i förtroendeställning som själv utför handlingen.

Har [REDACTED] haft en förtroendeställning?

Inledningsvis prövar tingsrätten om Föreningen visat att [REDACTED] fått Föreningens förtroende enligt vad som har påståtts. Tingsrätten är vid prövningen begränsad av att Föreningen gjort tydligt att den inte för talan mot [REDACTED] i dennes egenskap av tidigare styrelseledamot eller medlem i Föreningen. Fråga skulle alltså vara om ett sidoliggande visat förtroende från Föreningens sida.

Vid denna bedömning är det med hänsyn till vad som sagts tidigare om de brottstyper som kan aktualiseras naturligt att i första hand jämföra med den förtroendeställning som avses i 10 kap. 5 § brottsbalken (trolöshet mot huvudman). Av kommentaren till bestämmelsen framgår bl.a. att gärningsmannen för trolöshetsbrottet är ett specialsubjekt i den meningen att han måste befinna sig i en särskild ställning. Som exempel på kategorier av personer i sådan ställning nämns bl.a. sysslomän och uppdragstagare, anställda, valda befattningshavare, företrädare för juridiska personer liksom personer med förvaltande eller kontrollerande uppgifter inom juridiska personer. Förutom att tillhöra den utpekade personkretsen måste gärningsmannen, såvitt nu är av intresse, ha fått till uppgift att för någon annan sköta ekonomisk angelägenhet eller övervaka skötseln av en sådan angelägenhet. Uttrycket att sköta eller övervaka ekonomisk angelägenhet inrymmer alla möjliga slags ekonomiska angelägenheter, allt från verkställande direktörens skötsel av den löpande förvaltningen i ett aktiebolag till snabbköpskassörskans uppgift att ta betalt för varorna och redovisa för kassan. (Se Berggren m.fl., Brottsbalken, En kommentar, Zeteo, 1 januari 2015, kommentaren till 10 kap. 5 §.)

Föreningen har inte närmare angett vid vilken tidpunkt eller under vilka betingelser den påstådda förtroendeställningen ska ha uppkommit. Däremot har Föreningen lyft fram ett antal omständigheter som ska visa att [REDACTED] haft en sådan ställning,

bl.a. att han adjungerades till styrelsemöte i augusti 2009 för att redogöra för fuktproblemen i [REDACTED] och då rapporterade om vad som skett och fortsättningsvis skulle ske, att han ledde den geotekniska undersökningen och löpande informerade Föreningen om kostnaderna för projektet samt även beställde de arbeten som utfördes.

De styrelseledamöter och andra medlemmar i Föreningen som hörts har samtliga förmedlat bilden av att [REDACTED] ansvarade för frågan om renoveringen. [REDACTED] har således beskrivit [REDACTED] som Föreningens projektledare i det avseendet. [REDACTED] har uppgett att "[REDACTED] tog på sig allt". [REDACTED] har berättat bl.a. att det var [REDACTED] som hade kontakterna med [REDACTED] och att han inte tror att någon annan i Föreningen hade en sådan kontakt. [REDACTED] har uppgett att [REDACTED] skötte allt som rörde renoveringen och att det enligt hennes uppfattning var han som gav instruktioner till [REDACTED] om hur renoveringen skulle gå till. Av de protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten som har lagts fram i målet framgår att [REDACTED] intog en aktiv roll i förhållande till Föreningen när det gällde renoveringen i det att han regelbundet informerade om hur renoveringen framskred och vad kostnaderna uppgick till. Samtidigt var han under huvuddelen av den tid då renoveringen pågick styrelseordförande i Föreningen och kan redan i den egenskapen antas ha agerat mer aktivt än andra personer i Föreningen. Vidare har de fuktskador och dräneringsproblem som var upphovet till renoveringen förelegat i och i anslutning till [REDACTED] bostadsrätt, vilket även det kan förklara varför han involverats i renoveringen på sätt som skedde, då närmast såsom boende i byggnaden. Fakturorna från renoveringen har såvitt framkommit regelmässigt attesterats av, förutom [REDACTED] någon annan styrelseledamot. Till detta kommer vad [REDACTED] har berättat om att han som byggsamordnare hade mycket kontakt med såväl [REDACTED] som [REDACTED] att han uppfattade [REDACTED] som ansvarig och därmed fakturerade och lämnade dagrapporter från renoveringen i Föreningens brevlåda samt att han fick sitt uppdrag av Föreningens styrelse. I anslutning till detta kan konstateras att det i stämmoprotokoll från den 26 maj 2013 har antecknats att [REDACTED] även fortsättningsvis skulle ha "rollen som den som

kollar posten". Av utredningen framgår här till att [REDACTED] vid mer än ett tillfälle haft möten med ett flertal representanter för Föreningen för att redovisa läget såvitt avser renoveringen. Enligt tingsrätten har det inte framkommit skäl att bortse från [REDACTED] uppgifter såsom lögner, till skillnad från vad Föreningen har påstått.

Vidare framgår redan av Föreningens inställning att det aldrig varit fråga om något formaliserat uppdragsavtal. Förhören med företrädare för Föreningen eller bevisningen i övrigt har här till inte utvisat att det vid någon punkt uttalats att [REDACTED] ensam skulle bära ansvaret för renoveringen. Det finns än mindre stöd i utredningen för att det vid något tillfälle diskuterats vilket ansvar [REDACTED] i sådana fall skulle ha haft, t.ex. om det rört samtliga byggnationer eller enbart renoveringen i lägenhet nr [REDACTED] i [REDACTED] eller vad som i övrigt innefattades i den uppgift som Föreningen menar att [REDACTED] anförtrotts. Tingsrättens intryck av den samlade bevisningen är i stället att det av olika skäl närmast föll sig naturligt för de inblandade att [REDACTED] [REDACTED] hade en aktiv roll samtidigt som också andra föreningsmedlemmar var ansvariga i vissa delar, t.ex. attesterade [REDACTED] fakturor och [REDACTED] gavs mandat att för styrelsen godkänna enskilda åtgärder upp till 10 000 kr för att arbetet skulle kunna bedrivas i rimlig takt. [REDACTED] ansvarade även såvitt framkommit för underhållsfrågor.

Sammantaget bedömer tingsrätten att utredningen inte ger någon entydig bild av att [REDACTED] haft hand om angelägenheterna som varit förknippade med renoveringen på ett sådant sätt att han kan sägas ha haft ett sådant särskilt förtroende som krävs för att ansvar för trolöshet mot huvudman ska bli aktuellt. Föreningen kan då inte anses ha styrkt sitt påstående om att [REDACTED] fått Föreningens förtroende att sköta och övervaka åtgärdandet av fuktskador på [REDACTED] på ett sätt som skulle kunna medföra straffansvar enligt 10 kap. 5 § brottsbalken.

Tingsrätten väljer här efter att gå vidare i prövningen och ta ställning till om Föreningen visat att [REDACTED] beställt arbeten som inte var nödvändiga för att åtgärda

fuktskadorna. Bedömningen av den frågan har betydelse för Föreningens ansvarspåståenden även i övrigt.

Har [REDACTED] på Föreningens bekostnad beställt eller förmått Föreningen att beställa arbeten som inte varit nödvändiga för att åtgärda fuktproblemen?

Föreningen har i denna del gjort gällande att [REDACTED] överdrivit omfattningen av skadorna och i Föreningens namn beställt arbeten som inte var nödvändiga för att åtgärda fuktskadorna. När det gäller skadornas omfattning har Föreningen godtagit att det funnits vissa fuktproblem i lägenhet [REDACTED] men att åtgärdandet av dessa varit väsentligt mindre kostsamt än vad Föreningen i slutänden betalat. Föreningen har i och för sig inte haft någon invändning mot att de arbeten som kom att utföras kostade så mycket som blev fallet, men har alltså menat att det till övervägande del rört sig om arbeten som inte varit nödvändiga för att åtgärda de fuktproblem som Föreningen åtagit sig att avhjälpa. Mot den bakgrunden har tingsrätten att ta ställning till nödvändigheten av de nedlagda kostnaderna. I den prövningen innefattas en bedömning av hur omfattande renoveringsbehovet av [REDACTED] var liksom en bedömning av hur omfattande åtgärder Föreningen avsåg att vidta, dvs. vad som för Föreningen utgjorde nödvändiga kostnader.

När det gäller vad som är visat om omfattningen av skadorna på [REDACTED] gör tingsrätten följande överväganden. Renoveringsbehovet måste bedömas med utgångspunkt i hur förhållandena var sommaren 2009 när makarna [REDACTED] tillträdde lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED] i [REDACTED]. Det rör sig om förhållanden som ligger relativt långt tillbaka i tiden och de muntliga uppgifter som lämnats måste redan av det skälet bedömas med försiktighet. Till detta kommer att uppgifterna från parterna och andra föreningsmedlemmar måste bedömas med försiktighet även med hänsyn till den infekterade konflikt som ligger bakom den nu aktuella tvisten och som alltså i högsta grad påverkar relationen dem emellan. Det finns av naturliga skäl anledning att fästa större vikt vid de uppgifter som har lämnats av de från parterna helt fristående personer som har hörts, t.ex. [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED]. Ingen av dessa personer har dock haft tillfälle att på plats bedöma det skick som Södra

██████████ befann sig i 2009. När det gäller uppgifter från personer som har gjort sådana direkta iakttagelser har framkommit bl.a. följande. ██████████ har uppgett att skicket var "bedrövligt" och att det närmast var en "rivningskåk". Han har beskrivit att väggarna i lägenhet nr ██████████ utgjordes av kalkstensväggar som inte gick att täta, att virket var så ruttet att det gick att trycka fingrarna igenom det och att huset sedan länge var misskött. Han har vidare berättat att det fanns sprickor i bergsgrunden som vatten trängde upp ur. Härtill har han berättat att det under arbetets gång upptäcktes vatteninträngning från taket i ██████████ Kommunens kvalitetsansvarige ██████████ har berättat bl.a. att ██████████ befann sig i ett väldigt dåligt skick sommaren 2009 och att skadorna var orsakade av att vatten trängt in "på alla tänkbara ställen". Enligt ██████████ var den befintliga dräneringen felaktigt gjord i den mån den ens existerade och huset hade enligt honom så småningom kollapsat om skadorna inte hade reparerats. Det var vidare enligt honom motiverat att byta ut allt befintligt trämaterial med tanke på risken för kvarvarande ohyra i virket och även anpassa renoveringen till Boverkets byggregler och konstruktionsregler, eftersom renoveringen blev så omfattande. ██████████ som tog fram de konstruktionsritningar som kom till användning vid renoveringen, förefaller visserligen ha lämnat sina uppgifter utifrån den för honom givna förutsättningen att lägenhet nr ██████████ skulle byggas om till att bli fullt ut beboelig men har även han lämnat vissa uppgifter om det ursprungliga skicket på ██████████ Han har bl.a. beskrivit att huset hade omfattande sättningsskador och fuktproblem som yttrade sig i att det rann in i vatten i källarväggen. Föreningen har på samma sätt som när det gäller ██████████ ifrågasatt ██████████ trovärdighet. Tingsrätten finner dock inte anledning att ifrågasätta Thore Thorsells uppgifter. Det har inte framkommit vilken fördel han skulle ha av att ljuga inför rätta.

Vidare har framgått att ██████████ ██████████ och ██████████ alla tre är erfarna och meriterade inom byggnadsfrågor och det finns ingen anledning att tro att de skulle lämna uppgifter om ██████████ skick utan att ha belägg för sin sak. Uppgifterna har mot den bakgrunden ett högt bevisvärde i sammanhanget.

Det ska sägas att makarna [REDACTED] i stort sett har bekräftat att det förelåg ett omfattande renoveringsbehov. Vid förhören med dem har bl.a. framkommit att de kort tid efter att de flyttat in i [REDACTED] upptäckte att det läckte in vatten i suterrängplanet och att där fanns omfattande fuktproblem. När det däremot gäller de förhörspersoner som Föreningen åberopat har ingen av dem kunnat lämna några säkra uppgifter om skicket på suterrängplanet, i den mån de ens haft möjlighet att göra några direkta iakttagelser.

Den skriftliga utredningen ger stöd åt vad som framkommit om renoveringsbehovet, även om utredningen i den delen är sparsmakad och mindre entydig än den muntliga bevisningen. Av skaderapporten från Humidus som utvisar resultatet av en undersökning i slutet av juli 2009 framgår att [REDACTED] dränering hade brister i flera avseenden. Av den rapport som [REDACTED] vid Anticimex upprättade efter undersökning i augusti 2009 framgår att det då observerades rötskador och fuktskadangrepp i kvarvarande virke samt kraftigt förhöjda fuktvärden. Analysen av det material som [REDACTED] efter undersökningen skickade till Anticimex visade på att materialet var angripet av äkta hussvamp. Av utredningen framgår härutöver att det som regel fordras mycket omfattande och snabbt beslutade renoveringsåtgärder för att komma tillrätta med ett problem som äkta hussvamp.

Sammantaget ges det övervägande intrycket av den bevisning som lagts fram att [REDACTED] stått inför ett betydligt mer omfattande renoveringsbehov med anledning av de förekommande fuktproblemen än vad Föreningen påstått. Den bilden bekräftas av vad som framkommit om att Föreningen vid upprepade tillfällen från 2003 och framåt vidtagit åtgärder för att komma till rätta med fuktproblemen. Vad som nu sagts får betydelse vid värderingen av den sakkunnigbevisning som Föreningen åberopat i form av utlåtanden av och förhör med [REDACTED] och [REDACTED]. Som nämnts tidigare har ingen av dessa personer haft tillfälle att göra några egna iakttagelser av [REDACTED] innan renoveringsarbetet påbörjades och deras bedömning av nödvändiga kostnader har utgått från premissen att renoveringsbehovet varit mer begränsat än vad utredningen vid tingsrätten utvisar. Deras bedömningar

tycks vidare utgå från att även Föreningens åtagande när det gäller vilka brister som skulle åtgärdas var begränsat, såtillvida att avsikten närmast var att åstadkomma en tillfällig och mer kortsiktig lösning på problemet.

Bedömningen av vad som kan anses utgöra nödvändiga åtgärder måste emellertid ske i ljuset av vad parterna diskuterat om omfattningen av och syftet med arbetena. Om det vore så att Föreningen lämnat klara och entydiga förhållningsorder om ett begränsat antal åtgärder som Föreningen ville ha utförda skulle det i och för sig kunna fastslås att mer långtgående åtgärder – även om dessa på längre sikt vore till nytta för Föreningen – i det kortsiktiga perspektivet vore att betrakta som onödiga. Utredningen ger dock ingen klar bild över omfattningen av de brister som Föreningen avsåg att avhjälpa mer än att fråga var om ”fuktproblemen”. Det är alltså inte visat att det som skulle åtgärdas var en klart avgränsad och tydligt definierad skada. När det gäller de åtgärder som initialt vidtogs har annat inte framkommit än att dessa hade ett direkt samband med de brister som ska ha förelegat då och som var hänförliga till problem med inträngande fukt. Till dessa åtgärder hör dräneringsarbeten och borttagande av fuktskadat material. Flera av personerna som var inblandade i byggnationsprocessen har berättat att det därefter upptäcktes ytterligare brister, bl.a. i bjälklaget mellan de olika våningsplanen, som också dessa kunde hänföras till fuktproblemen. Den skriftliga utredningen i form av bl.a. styrelse- och stämmoprotokoll samt det dokument med frågor till SBC som upprättades av flera föreningsmedlemmar och med angivande av [REDACTED] som avsändare visar att Föreningen måste ha varit medveten om att det som pågick var en mycket omfattande renovering av [REDACTED] som även innefattade åtgärder för att komma till rätta med problem som upptäcktes efterhand. Även de hastigt stigande kostnaderna som Föreningen löpande betalade måste ha föranlett en sådan slutsats. Likväl har renoveringen fortgått under en allt längre tidsperiod. Föreningens agerande i denna del talar närmast för att den godkänt arbetenas omfattning, i vart fall så länge det rört sig om brister hänförliga till fuktproblemen. Annat kan då inte sägas än att den absoluta merparten av de åtgärder som vidtagits i [REDACTED] syftat till att åtgärda sådana brister som Föreningen åtagit sig att stå för. Till dessa åtgärder får

anses höra bl.a. borttagande av berg, ny hel platta på mark och ny grundmur, i samtliga fall åtgärder vars nytta Föreningen har ifrågasatt under rättegången.

Det kan alltså konstateras att det finns väsentliga svagheter i Föreningens bevisning till stöd för påståendet att [REDACTED] för Föreningen beställt eller förmått Föreningen att beställa arbeten som inte varit nödvändiga för att åtgärda fuktproblemen.

Det är ostridigt att det i samband med renoveringen bl.a. utfördes en omDispositionering av rummen i suterrängplanet, att takhöjden i suterrängplanet anpassades i förhållande till de regler för lägsta tillåtna takhöjd som gäller vid modern boendestandard, att nya ytor utanför den befintliga huskroppen tillskapades, att stambyte genomfördes, att skorstenskonstruktionen renoverades och att en bärande vägg togs bort i lägenhet nr [REDACTED]. Ingen av dessa åtgärder kan enligt tingsrätten anses ha varit omedelbart nödvändig på grund av fuktproblemen. Föreningens talan i denna del bygger närmast på påståendet att huvudsyftet med renoveringen från [REDACTED] sida varit att åstadkomma dessa åtgärder på Föreningens bekostnad. Enligt tingsrätten talar utredningen emellertid för att – vilket makarna [REDACTED] framhållit – omfattningen av renoveringen på grund av fuktproblemen var av sådant slag att det torde ha framstått som både lämpligt och rimligt att i samband med renoveringen även effektivisera användningen av [REDACTED] [REDACTED] på sätt som skedde. Annat har inte framkommit än att åtgärdandet av fuktproblemen varit kostnadsdrivande medan merkostnaden för att t.ex. anpassa takhöjden varit förhållandevis begränsad givet de omfattande byggnationsarbeten som ändå skulle utföras. Att så varit fallet får klart stöd av framförallt [REDACTED] uppgifter.

När det gäller frågan vem som betalat för de åtgärder som inte kan anses ha något direkt samband med fuktproblemen i vid bemärkelse har [REDACTED] gjort gällande att han betalat för det tillkommande teknikutrymmet som byggts utanför den befintliga huskroppen, för ytskikten i suterrängplanet, för spräckning av berg, betongbilning, skorsten, fönster och värmesystem och att det är Föreningen som övervältrat kostnader på honom snarare än tvärtom. I enlighet med vad som tidigare sagts är det Föreningen som har bevisbördan när det gäller påstående om brottslig handling. Föreningen har

inte presterat något detaljerat underlag till ledning för vilka åtgärder som utförts, när åtgärderna utförts samt vem som betalat för dem. Tingsrätten bedömer att utredningen inte är sådan att det kan anses bevisat att Föreningen betalat för de nu åsyftade åtgärderna. Vid en samlad bedömning finner tingsrätten att Föreningen inte visat att den lidit någon skada enligt vad som har påståtts. Tingsrätten har vid bedömningen inte funnit anledning att medge Föreningen någon bevislättning enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalken.

Såvitt avser frågan om stambyte kan härtill konstateras att det av utredningen, t.ex. stämmoprotokollet av den 31 januari 2011, framgår att den åtgärden ingick i Föreningens underhållsplan, vilket makarna [REDACTED] har pekat på. Föreningen måste med hänsyn till innehållet i förekommande protokoll ha känt till att stambyte skulle ske, och det har inte varit en tvistefråga i målet huruvida Föreningen rätteligen ska betala för stambytet även om Föreningen inte ansett det nödvändigt att genomföra stambytet för att åtgärda fuktproblemen.

Föreningen har lyft fram ett antal omständigheter som enligt Föreningen talar för att [REDACTED] agerat otillbörligt eller vilseledande i förhållande till Föreningen. Tingsrätten väljer för fullständighetens skull att i särskild ordning behandla några av dessa påståenden.

Föreningen har bl.a. gjort gällande att makarna [REDACTED] vid deras tillträde till lägenheterna nr [REDACTED] och [REDACTED] i [REDACTED] saknade verklig avsikt att flytta in före det att suterrängplanet totalrenoverats. Makarna [REDACTED] har bestritt att så var fallet och har i stället berättat att de kort efter att de flyttat in upptäckte att det fanns omfattande fukt-skador i lägenhet nr [REDACTED] och att de fick flytta ut från byggnaden redan efter någon månad. Flera av företrädarna för Föreningen har visserligen uppgett att makarna [REDACTED] aldrig flyttade in något bohag i [REDACTED]. Dessa uppgifter måste dock bedömas med stor försiktighet eftersom det framstår som osannolikt att någon av dem skulle ha haft möjlighet att helt överblicka vad som skedde på fastigheten den aktuella sommaren. Av kvitto rörande hyra av släp den 22 juli 2009 framgår att [REDACTED]

då alltså använde sin tidigare adress. Härutöver framgår av utdrag ur folkbokföringsregistret att makarna [REDACTED] folkbokfördes på adressen först ca två år senare. Mot detta ska dock ställas – förutom makarna [REDACTED] egna uppgifter – även de uppgifter som vittnena [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] har lämnat under ed. Av deras uppgifter framgår att makarna [REDACTED] hade flyttat in i bohuslänen i lägenhet nr [REDACTED] sommaren 2009 och att barnen hade sina rum där. Enligt tingsrätten ger utredningen inte något påtagligt stöd för Föreningens påstående att makarna [REDACTED] inte hade för avsikt att flytta in vid tillträdet.

Föreningen har vidare gjort gällande att makarna [REDACTED] mer eller mindre omgående påbörjade en omfattande renovering av suterrängplanet. Den skriftliga utredningen, t.ex. fakturor från [REDACTED] och skaderapporten från Humidus, talar för att omfattande rivningsarbeten utfördes redan juli och augusti 2009. Makarna [REDACTED] har vidgått att de hade för avsikt att genomföra en enklare ytskiktsrenovering i lägenhet nr [REDACTED] men att det som framgått ovan snabbt uppdagades omfattande fuktproblem i lägenheten och att dessa föranledde mer ingripande åtgärder. Mot bakgrund av vad som i övrigt framkommit om de omfattande problemen framstår det inte som anmärkningsvärt att rivningsarbeten utfördes under sommaren 2009.

Föreningen har härutöver gjort gällande att [REDACTED] undanhållit Föreningen arkitektritningar och konstruktionsritningar som utvisade bl.a. omdisponeringen av rummen i suterrängplanet, att tidigare kryputrymmen och andra biytor skulle göras om till boytor och att ett teknikutrymme skulle byggas utanför befintlig huskropp. Härutöver har Föreningen påstått att [REDACTED] – i ett senare skede, dvs. sedan arbetena avslutats – motarbetat förslag från andra styrelseledamöter om att en ommätning av [REDACTED] skulle äga rum. När det gäller dessa uppgifter står dock i allt väsentligt makarna [REDACTED] ord mot vad företrädare för Föreningen har uppgett. Som nämnts tidigare måste parternas egna uppgifter bedömas med försiktighet. Avgörande är till vilken del sådana uppgifter får stöd av utredningen i övrigt. När det gäller frågan om [REDACTED] motsatt sig en ommätning av ytorna i [REDACTED] talar visserligen den skriftliga utredningen, då särskilt den s.k. hemställan till styrelsen den

19 februari 2011, för att frågan om ommätning var viktig för flera medlemmar i Föreningen och att en sådan ommätning drog ut väsentligt på tiden. Någon annan förklaring till detta än bl.a. makarna [REDACTED] motstånd har inte framkommit. Tingsrätten finner likväl att enbart den omständigheten inte kan tas till intäkt för att [REDACTED] [REDACTED] beställt onödiga arbeten för Föreningens räkning eller framkallat en oriktig uppfattning om nödvändigheten av de utförda arbetena. Det finns omständigheter som talar för att Föreningen inte var fullt ut införstådd med att renoveringen av [REDACTED] [REDACTED] innebar att tidigare biyta och ej mätvärd yta gjordes om till boyta på sätt som kom att ske. Dessa åtgärder förefaller ha vidtagits på [REDACTED] initiativ, även om annat inte visats än att de även skett på hans bekostnad. [REDACTED] kan mot den bakgrunden ha haft incitament att motverka att Föreningen företog en ommätning av suterrängplanet utan att den slutsatsen kan dras att han lurat Föreningen att betala för kostnader som den inte borde stå för. I den mån utredningen talar för att [REDACTED] [REDACTED] inte var helt öppen visavi Föreningen med de ritningar som framtogs på hans uppdrag, vilket framförallt gäller [REDACTED] arkitektritningar, kan även detta förklaras på annat sätt än att [REDACTED] lurat Föreningen att stå för onödiga kostnader.

Föreningen har dessutom påstått att det prov som [REDACTED] skickade till Anticimex för analys och som visade på äkta hussvamp var manipulerat på så vis att provet inte härrörde från [REDACTED]. Det ska sägas att det i och för sig inte kan utslutas att det gått till på det sättet, men det finns heller inte något belägg för att så skett.

Slutsatser

Föreningen har inte styrkt sitt påstående att [REDACTED] haft en särskild förtroendeställning. Föreningen har heller inte styrkt att [REDACTED] på Föreningens bekostnad för Föreningen har beställt, eller förmått Föreningen att beställa, arbeten som var onödiga för att åtgärda fuktproblemen. Av detta följer även att Föreningen inte styrkt att den drabbats av påstådd skada. Sammanfattningsvis har Föreningen inte styrkt att [REDACTED] begått någon brottslig handling enligt vad som har gjorts gällande,

varken enligt 9 och 10 kap. brottsbalken eller enligt någon annan relevant bestämmelse. Käromålet i denna del kan således inte vinna bifall på nu aktuell grund.

Är [REDACTED] skadeståndsskyldig mot Föreningen på grund av avtalsbrott?

Det är ostridigt att något formaliserat uppdragsavtal inte träffats mellan parterna.

Föreningen har klargjort att den inte för talan mot [REDACTED] i dennes egenskap av tidigare styrelseledamot eller föreningsmedlem. Tingsrätten har i det föregående gjort bedömningen att Föreningen inte visat att [REDACTED] innehaft en sådan förtroendeställning som bl.a. krävs för att han ska kunna bli ansvarig för brottslig gärning enligt 10 kap. 5 § brottsbalken. Vid dessa förhållanden är det heller inte visat att han ingått uppdragsavtal med Föreningen och att han skulle kunna ha att svara gentemot Föreningen för avtalsbrott. Inte heller på denna grund kan käromålet i denna del vinna bifall.

Är makarna [REDACTED] skyldiga att utge ersättning till Föreningen på grund av att de har gjort en obehörig vinst?

Med undantag för vissa specifika bestämmelser som inte aktualiseras i detta fall är principen om obehörig vinst inte lagfäst i svensk rätt. En utvidgad princip har dock visst stöd i rättspraxis (se rättsfallen NJA 1993 s. 13 och 2007 s. 519). Av dessa avgöranden framgår att en talan kan grundas på allmänna förmögenhetsrättsliga principer om obehörig vinst. I båda de nämnda rättsfallen har den som använt sig av en lokal utan avtalsstöd ansetts skyldig att utge ersättning motsvarande skäligen hyra för nyttjandet. I notisfallet NJA 2009 N 40 har Högsta domstolen också uttalat att ett återgångskrav i en viss situation skulle kunna tänkas grundas på principen om obehörig vinst.

Omständigheterna som Föreningen i denna del grundar sin talan på skiljer sig från de omständigheter som prövades i nyssnämnda avgöranden. Principen om obehörig vinst har i övrigt framförallt behandlats i litteraturen. Av doktrinuttalanden (se t.ex. Schultz, Nya argumentationslinjer i förmögenhetsrätten – Obehörig vinst rediviva, SvJT 2009 s.

946 och Ramberg m.fl., Allmän avtalsrätt, 9 uppl. 2014 s. 243 f.) kan den slutsatsen dras att för att obehörig vinst alls ska kunna få till resultat att en part blir betalnings-skyldig gentemot en annan part krävs att (1) en part har gjort en vinst, (2) denna vinst har varit obehörig, (3) den andra parten har drabbats av förlust eller annars att vinsten har uppkommit på den andra partens bekostnad och (4) det inte föreligger någon ansvarsfrihetsgrund beträffande den som har gjort vinsten. Härutöver har framförts uppfattningen att principen om obehörig vinst är subsidiär, eller sekundär, i förhållande till andra rättsgrunder (se Schultz, a.a.). Principen kan alltså endast tillämpas om ersättning inte kan grundas på någon annan rättsregel.

I anslutning till resonemang om obehörig vinst kan nämnas rättsfallet NJA 2011 s. 548 som rörde reparationsarbete på bostadsrätt. I rättsfallet bedömde Högsta domstolen att om praktiskt sett nödvändiga reparationsåtgärder som en bostadsrättsförening vidtagit på grund av åliggande i lag leder till en standardhöjning är bostadsrättshavaren inte skyldig att utge ersättning för standardhöjningen, och detta även om bostadsrättshavaren gjort en tydlig, värdemässig vinst på reparationen.

Bevisbördan för att de faktiska omständigheterna är sådana att Föreningen är berättigad till ersättning för obehörig vinst åvilar Föreningen.

Tingsrätten har i det föregående bedömt att [REDACTED] sommaren 2009 stod inför ett mer omfattande renoveringsbehov än vad Föreningen vidgått. Föreningen har godtagit att betala kostnaden för åtgärdande av fuktproblemen och Föreningens åtagande har inte varit tydligt avgränsat. Föreningen kan visserligen inte anses ha godtagit att stå för vissa kostnader som helt saknar samband med åtgärdande av fuktproblemen, dvs. kostnader hänförliga till bl.a. omdisponering av rummen i suterrängplanet, att takhöjden i suterrängplanet anpassades i förhållande till de regler om lägsta tillåtna takhöjd som gäller vid modern boendestandard, att nya ytor utanför den befintliga huskroppen tillskapades, m.fl. åtgärder. Som tingsrätten tidigare redovisat kan det dock inte anses visat att Föreningen betalat för dessa åtgärder. I den mån åtgärder som

Föreningen godtagit att stå för medfört en värdehöjning på makarna [REDACTED] bostadsrätt kan fråga inte vara om någon obehörig vinst (jfr ovannämnda NJA 2011 s. 548).

Med hänsyn till det nu anförda kan konstateras att Föreningen inte är berättigad till någon ersättning enligt principen om obehörig vinst enligt vad som har påståtts, och käromålet i denna del kan alltså inte heller på den grunden vinna bifall. Vid denna bedömning saknas skäl att ta ställning till i vilken mån en talan om obehörig vinst alls hade kunnat bifallas mot [REDACTED] [REDACTED] som enligt vad som påståtts numera inte äger lägenhet nr [REDACTED] och [REDACTED].

Är makarna [REDACTED] skyldiga att betala ersättning till Föreningen på grund av obehörigt nyttjande?

Inledning

Föreningen har gjort gällande att makarna [REDACTED] sedan i första hand mars 2011, i sista hand den 15 mars 2015, obehörigen nyttjar ytor om sammanlagt 46 kvm i suterrängplanet i [REDACTED] och att de därför dels ska betala nyttjanderättsersättning, dels ska avhysas från ytorna. Det är ostridigt att hela suterrängplanet i och för sig nyttjas av makarna [REDACTED]. Frågan om omfattningen av makarna [REDACTED] nyttjanderätt till suterrängplanet är då helt avgörande för om Föreningens talan ska bifallas i någon del, varför den frågan tas upp till behandling först.

Nyttjar makarna [REDACTED]s obehörigen ytor om 46 kvm i suterrängplanet?

Föreningen har gjort gällande att Föreningens ursprungliga upplåtelse av bostadsrätten till lägenhet nr [REDACTED] i suterrängplanet enbart omfattade 35 kvm. Vidare har Föreningen godtagit att det därefter skedde en tilläggsupplåtelse avseende sex kvm med följd att den totala upplåtelsen omfattade 41 kvm. Övriga ytor i suterrängplanet omfattades enligt Föreningens uppfattning inte av upplåtelsen och utgör därför alltså Föreningens utrymmen. Makarna [REDACTED] har när det gäller den ursprungliga upplåtelsens omfattning redovisat den uppfattningen att hela suterrängplanet ingick, med hänvis-

ning till att de ytor som inte omnämndes i upplåtelsehandlingen var att klassificera som biarea och därför inte behövde redovisas särskilt.

Av rättspraxis får anses framgå att det är bostadsrättshavaren som har att bevisa ett påstående om att en bostadsrättsupplåtelse avser ytterligare utrymmen än vad som framgår av upplåtelsehandlingen (se Svea hovrätts dom den 16 oktober 2012 i mål nr T 8470-11). Detta gäller enligt tingsrätten även i ett fall som detta där de omstridda ytorna utgjorts av utrymmen som varit mycket lättillgängliga för bostadsrättshavaren och legat i nära anslutning till dennes övriga utrymmen.

Det har inte lagts fram någon bevisning om vilka partsavsikter som förelegat i samband med att upplåtelsen ägde rum. Tingsrätten kan i likhet med parterna konstatera att den ursprungliga upplåtelsehandlingen beträffande lägenhet nr ■ såvitt ordalydelsen utvisar omfattar en yta om 35 kvm. Motsvarande uppgifter om lägenhetens omfattning redovisas i Föreningens ekonomiska plan från samma tid. Med hänsyn till det skriftlighetskrav som jämlikt 4 kap. 5 § bostadsrättslagen gäller vid bostadsrättsupplåtelser finns det enligt tingsrätten anledning att fästa stor vikt vid de uppgifter som framgår av upplåtelsehandlingen. Av avtalet måste objektet för överlåtelsen kunna härledas och om t.ex. förråd och andra utrymmen ska ingå i bostadsrättsupplåtelsen bör detta framgå av själva upplåtelseavtalet (se Nilsson Hjort m.fl., Bostadsrättslagen, En kommentar, Zeteo, version den 1 mars 2014, kommentaren till 1 kap. 4 §). Varken i upplåtelsehandlingen eller i den ekonomiska planen återfinns någon uppgift om att upplåtelsen skulle omfatta ytterligare utrymmen. Den av makarna ■■■■■ åberopade bilaga 2 till den ekonomiska planen föranleder inte någon annan bedömning. Det kan dock noteras att det av bilagan framgår att den oljepanna som fanns i ■■■■■ var gemensam, vilket i sig ger stöd för Föreningens uppfattning att suterrängplanet inte skulle nyttjas exklusivt av bostadsrättshavaren till lägenhet nr ■. Det åberopade mätbeviset från 2009 utvisar att lägenhet nr ■ vid mättillfället utgjordes av sju kvm boarea och 34 kvm biarea. Resultatet av mätbeviset korresponderar alltså med de uppgifter om omfattningen av bostadsrätten som framgår av upplåtelsehandlingen och motsäger vad makarna ■■■■■ anförde om att utrymmena i suterrängplanet som inte angetts i upplå-

telsehandlingen skulle utgöra biarea i bostadsrätten. Tingsrätten bedömer då att annat inte är visat att än upplåtelsen enbart omfattade 35 kvm oavsett ytans klassificering och att därutöver ytterligare sex kvm upplåtits med bostadsrätt, dvs. totalt 41 kvm.

Makarna [REDACTED] har fört fram att de tidigare bostadsrättshavarna ensamma nyttjat de omstridda ytorna utan att Föreningen har protesterat mot detta. Det har dock inte lagts fram tillräcklig utredning till stöd för det påståendet. Andra föreningsmedlemmar har tvärtom berättat att utrymmena till viss del användes som föreningsgemensamma ytor innan renoveringen.

Tingsrätten finner vidare att det genom mätbeviset från 2013 som Föreningen åberopat är bevisat att den faktiska ytan i suterrängplanet efter renoveringen uppgår till 50 kvm boarea och 37 kvm biarea. Bedömningen har gjorts med utgångspunkt i att mätbeviset från 2009 utvisar att lägenhet nr [REDACTED] då omfattade 86 kvm, varav all yta utgjorde boarea, och att Föreningens påstående om att den faktiska ytan i lägenhet nr [REDACTED] är oförändrad efter renoveringen bör godtas. Mätbeviset från 2013 kan vidare inte uppfattas på något annat sätt än att det inte längre finns några icke mätvärda ytor i suterrängplanet. Vad som framkommit i förhøret med [REDACTED] [REDACTED] om att hon själv gjort vissa mätningar i suterrängplanet och bedömt att den faktiska ytan är mindre än vad Föreningen påstått rubbar inte Föreningens bevisning i det avseendet.

Den slutsatsen kan då dras att de ytor i suterrängplanet som inte omfattas av den ursprungliga eller den efterföljande bostadsrättsupplåtelsen uppgår till 46 kvm.

Makarna [REDACTED] har i andra hand gjort gällande att de i vart fall har en nyttjanderätt till de omstridda ytorna. Det får ankomma på makarna [REDACTED] att bevisa sitt påstående i denna del. Tingsrätten kan till att börja med konstatera – med hänvisning till vad som anförts i det föregående – att makarna [REDACTED] inte visat att de skulle ha erhållit någon nyttjanderätt till ytorna på grund av passivitet från Föreningens sida. Härutöver har makarna [REDACTED] gjort gällande att nyttjanderätten till hela suterrängplanet är avtalad genom gränsdragningsöverenskommelsen. Tingsrätten finner

emellertid inte stöd i åberopade handlingar för att gränsdragningsöverenskommelsen haft den innebörden att makarna [REDACTED] genom denna gavs rätt att nyttja hela suterrängplanet. De föreningsmedlemmar förutom makarna [REDACTED] som har hörts och fått frågor om överenskommelsen har förnekat att det skulle ha rört sig om en överenskommelse om gränsdragning rörande något annat än vilka kostnader Föreningen respektive enskilda föreningsmedlemmar skulle stå för i samband med renoveringsprojektet. Vid en sammantagen bedömning finner tingsrätten att makarna [REDACTED] inte har bevisat sitt påstående om att de erhållit en nyttjanderätt till hela suterrängplanet genom överenskommelsen i fråga. Huruvida stämmobeslutet den 31 januari 2011 varit möjligt att klandra saknar därmed betydelse.

Makarna [REDACTED] har i sista hand gjort gällande att de har rätt att nyttja de omstridda ytorna i egenskap av föreningsmedlemmar. Den rätt som tillkommer föreningsmedlemmar att nyttja föreningsgemensamma ytor kan dock inte anses innefatta en rätt för enskilda medlemmar att – på sätt som makarna [REDACTED] gjort – nyttja dessa ytor som sin egen bostad.

Slutsatsen blir då att makarna [REDACTED] obehörigen nyttjar 46 kvm i suterrängplanet i [REDACTED]

Ska makarna [REDACTED] betala ersättning för det obehöriga nyttjandet?

Av stadgad rättspraxis följer att den som utan stöd i avtal nyttjar annans lokaler är skyldig att betala ersättning motsvarande skälig hyra för lokalen (se de tidigare nämnda rättsfallen NJA 1993 s. 13 och 2007 s. 519). Det förefaller i praxis ha varit förutsatt att det obehöriga nyttjandet undandragit hyresvärden möjligheten att själv använda lokalen. I de fall där den som undandragit ägaren möjligheten att utnyttja egendomen gjort detta genom att själv nyttja den får ägaren regelbundet ersättning (Hellner m.fl., Skadeståndsrätt, 9 uppl. 2014, s. 389 f.). Tingsrätten bedömer att förhållandena i detta fall är sådana att Föreningen är berättigad till skälig ersättning för nyttjandet.

Vad makarna [REDACTED] har invänt om att de inte kan bli skyldiga att betala en högre avgift, dels till följd av reglerna i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen, dels till följd av föreningsstadgebestämmelser, har inte någon bäring på frågan om de kan bli skyldiga att betala nyttjanderättsersättning. Sådan ersättning utgör inte årsavgifter i bostadsrättslagens mening. Eftersom tingsrätten funnit att bostadsrättsupplåtelsen enbart omfattat 41 kvm är det heller inte fråga om någon ändring i bostadsrätten till lägenhet nr [REDACTED]. Inte heller kan en skyldighet för makarna [REDACTED] att betala ersättning för det obehöriga nyttjandet anses vara i strid mot likhetsprincipen och minoritets-skyddsreglerna i bostadsrättslagen, särskilt som betalningsskyldigheten inte följer av den lagen. Vad makarna [REDACTED] har anfört om förhållandena i [REDACTED] föranleder inte någon annan bedömning.

Hur ska ersättningen beräknas?

Föreningen har begärt att ersättningen för det obehöriga nyttjandet av de omstridda ytorna i suterrängplanet ska utgå dels under perioden mars 2011 till och med april 2014, dels för perioden därefter fram till huvudförhandlingen, med 3 036 kr per månad.

När det gäller frågan under vilken tidsperiod ersättningen bör utgå är den givna utgångspunkten den tidpunkt då de omstridda ytorna ianspråktogs av makarna [REDACTED] dvs. när ytorna började nyttjas för bostadsändamål. Det finns inget klart stöd i utredningen för att makarna [REDACTED] tog ytorna i anspråk så tidigt som mars 2011, även om det förhållandet att renoveringen möjligen var slutförd vid den tidpunkten talar för att det fanns förutsättningar att påbörja nyttjandet då. Såvitt framgår av ingivna folkbokföringsuppgifter folkbokfördes makarna [REDACTED] på den aktuella adressen först i augusti 2011. Enligt tingsrätten är det utrett att makarna [REDACTED] i vart fall vid den tidpunkten flyttat in i lägenhet nr [REDACTED] och ianspråktagit de aktuella ytorna. Föreningen har därför i vart fall från och med september 2011 rätt till skälig nyttjanderättsersättning.

I fråga om beräkningen av ersättningen gör tingsrätten följande överväganden.

Föreningen har begärt att beräkningen ska utgå från ett tänkt månatligt kvadratmeterpris om 66 kr beräknat utifrån månadsavgiften för de 127 kvm som lägenhet nr ■ och ■ består av. Makarna ■ har i denna del invänt att månadsavgiften är en felaktig utgångspunkt vid beräkningen eftersom endast boarea och inte biarea är avgiftsgrundande. Såvitt framkommit utgörs de omstridda ytorna huvudsakligen av biarea.

Makarna ■ invändning mot skäligheten kan enligt tingsrätten inte bortses från. Skälig ersättning bör därför fastställas till ett lägre belopp än avgiften för lägenheterna nr ■ och ■. Tingsrätten finner att skälig ersättning i brist på annan utredning i detta fall ska uppgå till 40 kr per kvm. Detta ger ett månatligt belopp om 1 840 kr (40 kr multiplicerat med 46 kvm). För perioden september 2011 till och med april 2014 uppgår nyttjanderättsersättningen till 58 880 kr (1 840 kr multiplicerat med 32 månader). För perioden därefter, dvs. fram till den 20 april 2015, ska makarna ■ betala 1 840 kr per kalendermånad till Föreningen i nyttjanderättsersättning. Ränta ska utgå på beloppet 58 880 kr enligt vad Föreningen har begärt. När det gäller de efterföljande kraven som i yrkandet redovisats som successivt förfallande belopp har makarna ■ inte vitsordat någon ränta. Föreningen har i enlighet med 4 § första stycket räntelagen rätt till ränta på de månatliga belopp som förfallit till betalning då kravet framställdes, vilket skedde den 9 februari 2015, från den dag som infaller trettio dagar senare, dvs. den 11 mars 2015. Dessa krav uppgår enligt tingsrättens beräkning till 16 560 kr (1 840 kr multiplicerat med 9 månader, dvs. maj 2014 till och med januari 2015). På efterföljande krav kan ränta inte utgå enligt 4 § räntelagen eftersom dessa fordringar inte var förfallna till betalning när kravet framställdes. Vidare är någon förfallodag inte specificerad med följd att ränta heller inte kan utgå enligt 3 § räntelagen. Ränteyrkandet kan alltså beträffande dessa krav inte bifallas.

Det ska tilläggas att makarna ■ pläderingsvis intagit den ståndpunkten att Föreningens yrkande om nyttjanderättsersättning är utformat så att tingsrätten är förhindrad att bifalla talan intill ett lägre belopp än vad Föreningen har begärt. Eftersom fråga är om skälig nyttjanderättsersättning och då makarna ■ inte

vitsordat något belopp som skäligt i och för sig finns det dock inget formellt hinder för tingsrätten att fastställa ersättningen på sätt som nu skett.

Ska makarna [REDACTED] avhysas från vissa ytor i suterrängplanet?

Det är utrett att makarna [REDACTED] obehörigen nyttjar de omstridda ytorna och att de aldrig haft någon besittningsrätt till dem. Fråga är alltså om en ockupation i rättslig mening. Tingsrätten har tidigare bemött makarna [REDACTED] invändningar om att de har rätt att nyttja ytorna i egenskap av föreningsmedlemmar, att inget stämmobeslut är fattat om ändring av bostadsrätten till lägenhet nr [REDACTED] och att ett bifall till Föreningens talan skulle strida mot likhetsprincipen och minoritetsskyddsreglerna i bostadsrättslagen. Makarna [REDACTED] har härutöver, med avseende på avhysningsyrkandet, invänt att det föreligger hinder mot att bifalla talan eftersom domslutet i den delen inte skulle vara exigibelt. Tingsrätten bedömer emellertid att Föreningens avhysningsyrkande är så utformat att det inte föreligger något lagligt hinder mot att bifalla det. Motsatt ståndpunkt skulle innebära att en part i vissa situationer kan undgå avhysning genom mer eller mindre självsvåldigt vidtagna ombyggnadsåtgärder. En sådan ståndpunkt framstår inte som rimlig. Hur avhysningen på det praktiska planet bör gå till – med tanke på att yrkandet till viss del omfattar ytor som efter renoveringen inte är fysiskt avgränsade från de ytor som makarna [REDACTED] innehar med bostadsrätt – blir en fråga vid den framtida verkställigheten. Inte heller i övrigt har framkommit hinder mot att bifalla avhysningsyrkandet. Käromålet ska alltså bifallas även i denna del. Tingsrätten godtar det underlag för avhysningsyrkandet som Föreningen gett in och som biläggs domen (bilaga 1). Skäl att förordna om omedelbar verkställighet föreligger inte.

Slutsatser

Föreningens yrkande om skadestånd på grund av brott m.m. (yrkande 1) bifalls inte. Föreningens yrkande om nyttjanderättsersättning (yrkande 2) bifalls på så vis att makarna [REDACTED] ska förpliktas att solidariskt till Föreningen betala dels 58 880 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 6 juni 2014 till dess betalning sker, dels 16 560 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 mars 2015 till dess betalning

sker, dels 1 840 kr per kalendermånad från och med februari 2015 till den 20 april 2015. Föreningens yrkande om avhysning (yrkande 3) bifalls.

Rättegångskostnader

Föreningen har begärt ersättning med 2 220 594 kr, varav 2 085 848 kr avser ombudsarvode, inklusive mervärdesskatt. Av beloppet har makarna [REDACTED] vitsordat ett belopp om 1 206 760 kr som skäligt i och för sig [REDACTED] har – rätt räknat – begärt ersättning med 610 980 kr inklusive mervärdesskatt medan [REDACTED] [REDACTED] – rätt räknat – har begärt ersättning med 590 980 kr inklusive mervärdesskatt. Föreningen har överlämnat till tingsrätten att bedöma skäligheten av dessa ersättningsyrkanden.

Föreningens skadeståndstalan (yrkande nr 1) har varit den avsevärt mest utredningskrävande frågan i målet. Föreningen har helt tappat målet i den delen. När det gäller begäran om ersättning för nyttjanderättersättning och avhysning (yrkande nr 2 och 3) har Föreningen vunnit såvitt avser avhysningsfrågan men delvis tappat när det gäller begäran om nyttjanderättersättning. Detta medför enligt tingsrätten att Föreningen ska stå för en del av makarna [REDACTED] rättegångskostnader. Enligt tingsrättens bedömning bör Föreningens ersättningsskyldighet med hänsyn till det nu sagda motsvara 1/2 av makarna [REDACTED] kostnader. Vid bedömningen av skäligheten av den ersättning som makarna [REDACTED] begärt beaktar tingsrätten följande. Makarna [REDACTED] har i inledningsskedet av handläggningen belastat målet med ett flertal processuella invändningar som i allt väsentligt helt saknat fog. De yttranden som makarna [REDACTED] har gett in har vidare generellt sett varit vidlyftiga och har i flera delar avsett frågor som legat utanför ramen för denna process. Makarna [REDACTED] kostnader i dessa delar har inte varit skäliga påkallade såvitt avser ombudsarvode. [REDACTED] har begärt ersättning för ombudsarvode med 424 800 kr. [REDACTED] [REDACTED] har begärt ersättning med 404 800 kr. Tingsrätten bedömer att skälig ersättning för ombudsarvode uppgår till såvitt avser [REDACTED] 343 750 kr och såvitt avser [REDACTED] [REDACTED] 331 250 kr. Vid bedömningen har beaktats att ombuden konsekvent inkommit med gemensamma partsinlagor

vilket torde ha hållit nere kostnaderna. I övrigt är den av makarna [REDACTED] begärda ersättningen skälig.

Det ska tilläggas att Föreningen yrkat att makarna [REDACTED] solidariskt med ombuden ska bära ersättningsansvar för kostnader hänförliga till vissa processuella invändningar. Föreningen har emellertid inte specificerat hur mycket de aktuella kostnaderna skulle uppgå till eller i övrigt argumenterat i frågan vid huvudförhandlingen. Tingsrätten bedömer att omständigheterna är sådana att 18 kap. 6 eller 7 §§ rättegångsbalken inte bör tillämpas i detta fall.

Det nu sagda leder till slutsatsen att Föreningen ska förpliktas att betala ersättning till [REDACTED] med 264 965 kr och till [REDACTED] [REDACTED] med 258 715 kr, samtliga belopp inklusive mervärdesskatt. Att ränta ska utgå på beloppen följer av lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 401)

Ett överklagande ställs till Svea hovrätt men ges in till tingsrätten. Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten senast den 8 juli 2015. Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva målet.

Lars Lundgren

Marianne Gauffin

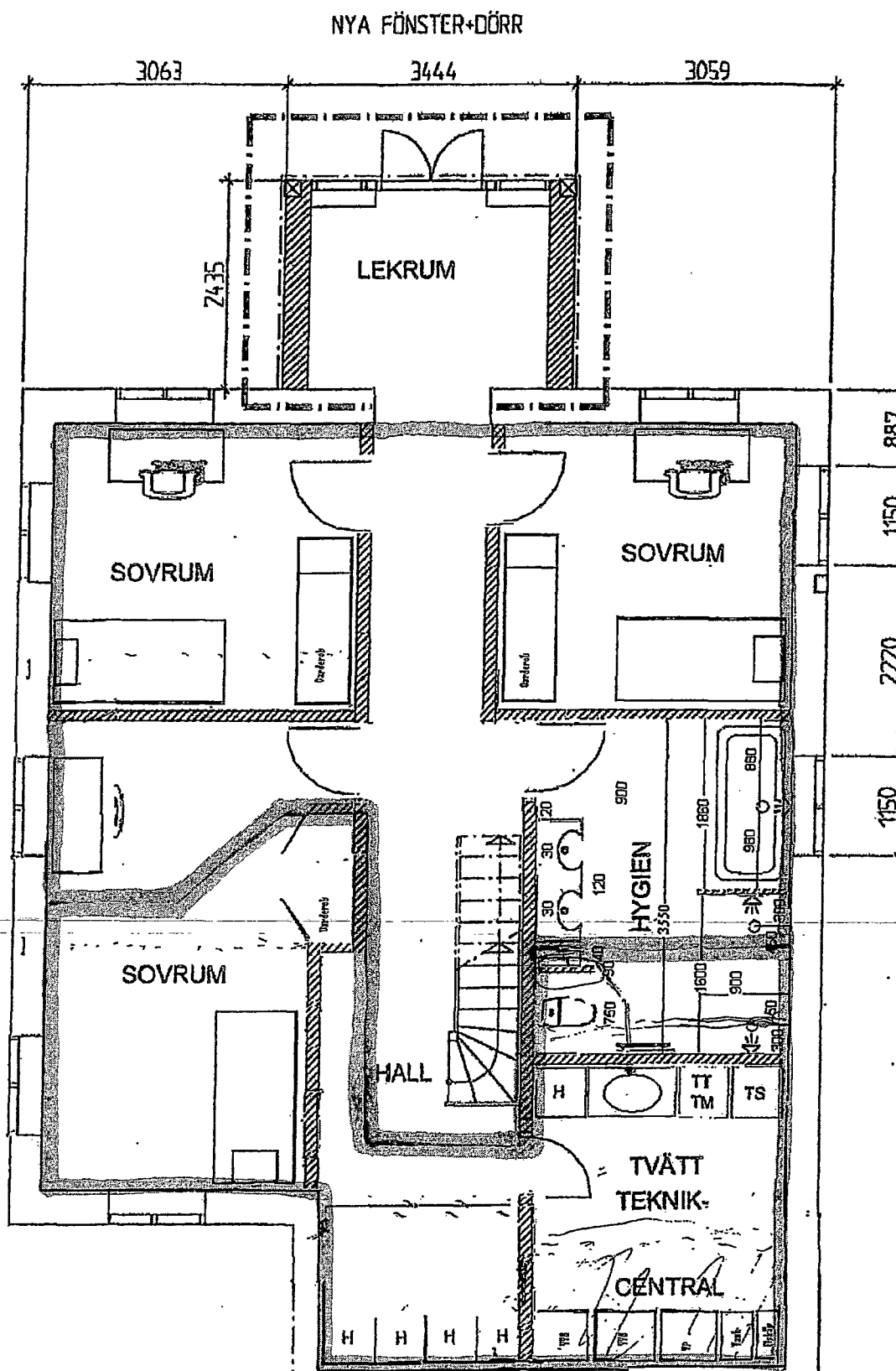
André Mossberg

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avd 3Bilaga 1

2014-05-05

Akt T 6516-14

Aktbil 2J





SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten inom tre veckor från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten inom en vecka från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett i domen intaget beslut som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

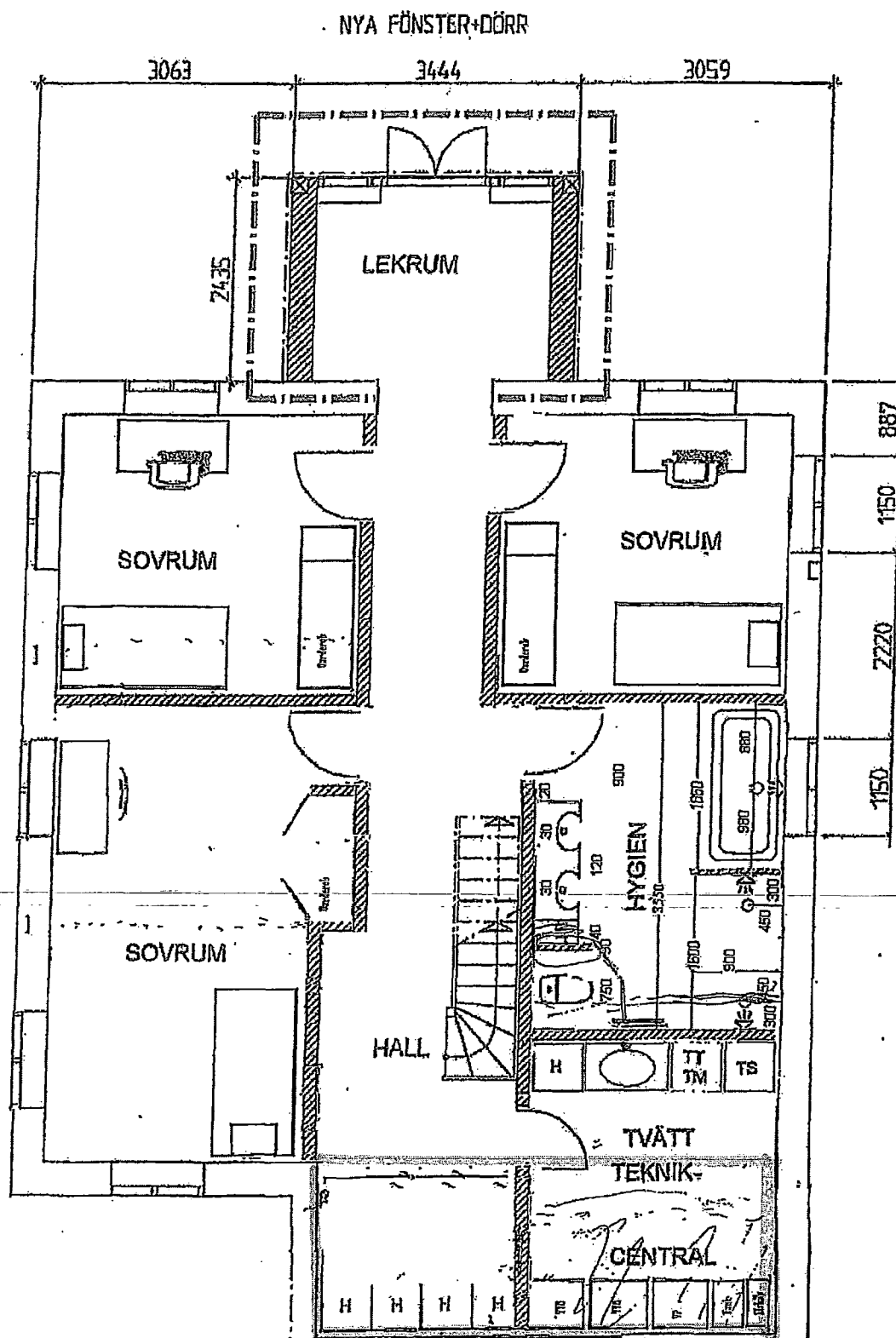
1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.





Hur man överklagar hovrättens avgörande

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

Senaste tid för att överklaga

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

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

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

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

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

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

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om:

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

Förenklad delgivning

Om du/ni tidigare informerats om att handlingar i målet/ärendet kan delges genom förenklad delgivning, kan sådan delgivning användas också hos Högsta domstolen om någon överklagar hovrättens avgörande.

Mer information

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