



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Björn Wallentin

Ingen lojalitetsplikt för byggmästaren?

En uppsats om skadeståndsskyldighet för interimsstyrelser
i byggmästarbildade bostadsrättsföreningar

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: Per Nilsen

Termin: HT2018

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
1 INLEDNING	3
1.1 Allmänt	3
1.2 Syfte och Frågeställning	3
1.3 Metod och Material	4
2 FALLEN	5
2.1 BRF Kamelian	6
2.2 BRF Bromma Tracks	7
3.2 BRF Biografen	9
3 STYRELSENS ANSVAR	11
3.1 Generalklausulen	11
3.2 Jäv	13
3.3 Föreningens ekonomiska plan	14
4 INTERRIMSTYRELSENS ANSVAR	17
4.1 Vem är föreningen?	17
4.2 Vem är rätt motpart	19
5 KVARSTÅENDE ALTERNATIV	20
5.1 Häva köpet	20
5.2 Klandra styrelsens beslut	21
5.3 Lagstiftarens möjligheter	23
6 SLUTSATSER	25
KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	27

Summary

When a construction company decides to build a housing cooperative the company may often need to borrow money. To lend the money the banks will insist the construction company show they will be able to sell the co-op apartments in accordance with their business plan. To sell the co-op apartments they need a housing cooperative association. The construction company will therefore create the housing cooperative association, with representatives of the construction company as the interim board. The association hired the construction company to erect the housing cooperative. The association will then sell the as of yet unbuilt apartments to future buyers for an advance payment. Once they have enough advance purchases the construction company can then go to the bank and get a loan to actually build the house for the association.

During the time before the buyers move in and the handing over control of the association to the new members, the interim board is responsible for making decisions for the construction and the general good of the association. The future members lack the rights and insight afforded to actual members, but are still bound by decisions taken by the interim board.

In a few cases the construction companies interim boards have taken decisions that are obviously negative for the association and beneficial for the construction company, discharged themselves of responsibility, and handed over the association to the new members. Since the construction company are third party they cannot be held liable, the board has been discharged, and the only counterpart is the association.

But the members are the association, who are now left the recourse of suing themselves.

This seems to directly contradict the purpose of the rules of responsibility for board members. This paper will look into how these rules have been circumvented, and what alternatives remain for restitution for the buyers who are left without legal protection

Sammanfattning

När ett byggföretag skall uppföra ett bostadsrättshus behöver företaget ofta låna pengar för att ha råd med bygget. För att få låna pengar kräver bankerna att företaget kan visa på att de kommer kunna sälja bostadsrätterna i enlighet med sin ekonomiska plan. För att kunna sälja bostadsrätter behövs en bostadsrättsförening. Byggföretaget bildar därför en bostadsrättsförening, en så kallad byggmästarbildad förening, med företagets representanter som interimstyrelse. Bostadsrättsföreningen ger byggföretaget i uppdrag att bygga bostadshuset. Bostadsrättsföreningen säljer därefter de ännu obbyggda lägenheterna på ritning till framtida boende genom förhandsavtal och en delbetalning i förskott. Byggföretaget kan därefter gå till banken och med en viss mängd förköp få ett banklån för att faktiskt uppföra huset åt bostadsrättsföreningen.

Under tiden innan överlåtelse och inflyttning är interimstyrelsen från byggföretaget de enda medlemmarna i både förening och styrelse, och ansvarar för att ta nödvändiga beslut för bygget och övervaka föreningens intressen. De blivande medlemmarna saknar de rättigheter och insyn som faktiska medlemmar har, men är ändå bundna av beslut som interimstyrelsen tar.

I ett par fall har byggföretagens interimstyrelser tagit beslut som är uppenbart fördelaktiga för byggföretaget och negativa för föreningen, givit sig själva ansvarsfrihet, och lämnat över till de nya medlemmarna. Eftersom byggföretaget är 3e part kan de inte ställas ansvariga, styrelseledamöterna har ansvarsfrihet, och den enda motparten är bostadsrättsföreningen. Men det är ju medlemmarna som är föreningen, de lämnas alltså alternativet att stämma sig själva.

Detta ser ut att stå i rak motsats till syftet med bestämmelserna om styrelseansvar. Den här uppsatsen kommer undersöka hur dessa bestämmelser sats ur spel, och vilka alternativ som finns för att åtgärda situationer där köpare står utan rätt.

1 Inledning

1.1 Allmänt

Lagstiftaren har i flera olika lagar sökt att skydda medlemmar i olika föreningar från styrelsemissbruk. De tre huvudsakliga i bostadsrätten är informationsplikt genom skyldigheten att upprätta en ekonomisk plan, reglerna mot jäv, samt generalklausulens regler om styrelsens lojalitetsplikt mot föreningen i allmänhet.

I ett antal fall under det senaste året har vi sett hur dessa skyddsregler misslyckats med att förhindra styrelsemissbruk i byggmästarbildade bostadsrättsföreningar.

Bostaden är det största köpet en genomsnittsmänniska gör, med skuldsättningar på flera årslöner och amorteringsplaner som sträcker sig till långt in på pensionen. Dessutom är byggbranschen en av de största arbetsgivarna i landet, och byggföretagen driver stora delar av aktiemarknaden. Det är därför enormt viktigt att de juridiska skyddsnäten håller så folk som hamnat i kläm kan hävda sin rätt. Och oseriösa aktörer försvinner från marknaden, till fördel både för seriösa byggare och köpare.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med den här uppsatsen är att klargöra hur interimsstyrelser i byggmästarbildade bostadsrättsföreningar har kunnat kringgå syftet för lagstiftningen och därmed kunnat verka i ett juridiskt tomrum, klargöra effekterna av detta, samt undersöka vilka juridiska alternativ som då kvarstår för bostadsköparna att hävda sin rätt.

Uppsatsens frågeställningar blir därför:

- Varför kan inte lagarna om styrelseansvar och lojalitet göras gällande mot interimsstyrelser i byggmästarbildade föreningar?
- Vilka alternativ finns kvar för köparna att hävda sin rätt?
- Kan lagstiftaren agera för att avhjälpa problemet?

1.3 Metod och material

För att klargöra hur interimsstyrelserna kringgått sin lojalitetsplikt mot föreningen kommer den här uppsatsen först presentera hur dessa lagar ser ut och är tänkta att fungera. Det finns flera lagar och juridiska principer som är stiftade för att skydda bostadsrättsmedlemmar från styrelsemisbruk, och som borde fungera för att straffa jäviga beslut.

Därefter kommer uppsatsen att redovisa hur dessa regler satts ur spel i de aktuella fallen. Uppsatsen kommer presentera ett antal rättsfall där styrelsemisbruket har varit särskilt allvarligt, men styrelsen inte har kunnat hållas ansvarig. Och analysera varför så är fallet.

Därefter kommer uppsatsen att analysera vilka alternativ som kvarstår när de ovanstående har uttömts. Och varför dessa använts eller inte.

Uppsatsen kommer att använda sig av en kritisk rättsdogmatisk metod¹, som i huvudsak består av att på ett så förståeligt sätt som möjligt försöka beskriva det rättsliga läget, men utöver det även kritiskt analysera hur väl lagen överensstämmer med sitt syfte. Uppsatsen kommer i huvudsak använda sig av traditionella källor, som domar och juridisk litteratur.

¹ Koling, Fredric & Zamboni, Mauro, Juridisk Metodlära, s. 21 ff.

2 Fallen

Det som utlöste intresset för den här uppsatsens ämne var att det under våren till sommaren 2018 kom flera journalistiska reportage om oegentligheter i byggbranschen. I många fall var det fråga om rent lurendrejeri där byggare och mäklare utnyttjade en rush av spekulation som kommit av bostadsprisernas stadiga uppgång². Snart uppdagades olika former av byggfusk, fall där byggföretagen kringgått reglerna, eller där man helt enkelt gjort saker snabbt istället för ordentligt. Det framkom att nybyggda bostadsrättsföreningar förskönat sina avgifter genom orealistiska ekonomiska planer, och så vidare.

Så långt inget överraskande, och med uppenbara juridiska svar. Man stämmer helt enkelt byggarna om de inte byggt ordentligt. Stämmer mäklaren om han farit med osanning, och så vidare.

Men i ett par fall framkom något konstigt. Det rapporterades om att byggherrar skrivit in allehanda oegentligheter i hemliga avtal som de nyinflyttade boende nu var bundna till. Avtal som bostadsrättsföreningarnas interimsstyrelser gått med på mot all rådande logik, fullständigt till föreningens nackdel. Men det var byggherrarna själva som satt i interimsstyrelserna, de hade alltså skrivit avtal med sig själva om att de framtida boende var skyldiga dem pengar och andra ekonomiska fördelar.

Detta verkade väldigt konstigt, då det ju uppenbart var fall där styrelserna handlat illojalt mot medlemmarnas och föreningens intressen. Men de kunde ändå inte hållas skadeståndsansvariga för sina uppenbart illojala handlingar.³

² <https://cornucopia.cornubot.se/2018/05/bostadsmarknaden-nar-bubblor-brister.html>, hämtad 2018-12-10

³ <https://www.svd.se/boratter-saldes-med-dolda-avtal-ar-grundlurade>, hämtad 2018-12-10

Noterbart var att återkommande i rapporteringen var att de hemliga avtalen ofta verkade härstamma från år 2014. Det tar förvisso ett par år att färdigställa ett bostadshus, men det verkade som att något juridiskt hade hänt kring den tiden som fått flera olika företag att företa affärsdelen att smyga in hemliga avtal mellan förening och byggherre. I uppenbar förvisning om att detta inte skulle vara en juridisk tidsbomb som skulle utsätta dem för allehanda domstolsprocesser när det väl uppdagades.

Upprinnelsen till några av de värsta fallen i år, som Brf Bromma Tracks och Brf Biografen, var Högsta Domstolens dom i fallet om Brf Kamelian, som föll 2013.

2.1 BRF Kamelian

I fallet om Brf Kamelian⁴ hade Hökerum Bygg AB införskaffat en fastighet i Borås som de avsåg göra om till bostadsrätter. De bildade därför Brf Kamelian, där de själva var de enda medlemmarna samt styrelse, och sålde fastigheten till den samma. Därefter gav Brf Kamelian Hökerum Bygg AB i uppdrag att omvandla fastigheten till bostadsrätter. I entreprenadavtalet ingick bygget av ett antal huskroppar. Under respektive huskropp skulle det byggas garage för de boendes bilar.

Under hösten 2007 tecknade ett antal framtida boende förhandsavtal med deposition och bygget kunde sätta igång.

I oktober/november ingick Brf Kamelian och Hökerum Bygg AB en avtalsändring angående byggplanen. Istället för att bygga garagen under huskropparna skulle dessa uppföras vid sidan av huskropparna. Detta skulle uppenbart sänka bostäderna värde då garagen nu tar i anspråk mark som skulle kunnat användas till annat, men kamelian och Hökerum avtalar om att detta ändå inte skall leda till någon ändring av köpeskillingen.

De framtida boende informeras löpande om bygget genom nyhetsbrev från mäklaren. Det nämns att olika förhållanden kan påverka projektets kostnader upp eller ner, men avtalet om garagen undanhålls de framtida boende.

2009 slutbesiktigas bostadsrätterna och föreningen överlämnas till de boende, Hökerums representanter avgår från sina positioner och får ansvarsfrihet för sin tid i styrelsen.

⁴ NJA 2013 s. 117

Snart därefter stämmer den nya styrelsen Hökerums styrelse. Man anser att Hökerums styrelsemedlemmarna har skadat föreningen ekonomiskt genom att illojalt ingå avtal till nackdel för föreningen och till fördel för sitt eget byggföretag.

De före detta styrelsemedlemmarna hävdar å sin sida att alla avtal som har ingåtts hade godkänts av en enhällig omröstning där alla dåvarande medlemmar (de själva) godkände överenskommelserna.

Högsta Domstolen kom fram till att alla lagar och regler för styrelsens ansvar och lojalitet är mot föreningens nuvarande medlemmar. Om alla medlemmar röstar för ett beslut eller avtal så kan en styrelse inte anses ha handlat mot medlemmarnas intresse. Styrelsen har inget ansvar gentemot framtida medlemmar⁵.

2.2 BRF Bromma Tracks

I fallet om Brf Bromma Tracks⁶ hade SSM Fastigheter AB 2007 bildat Brf Bromma Tracks. 2014 förvärvade Brf Bromma Tracks genom en så kallad fastighetspaketering aktierna för fastigheten i Linneduken 1 AB i Stockholm, ett dotterbolag inom SSM koncernen. Till fastigheten tillhörde en parkering.

Alldeles innan fastigheten överfördes till Bromma Tracks ingicks ett avtal mellan Linneduken AB och SSM Fastigheter AB där SSM Fastigheter gavs en option om att för en million kronor förvärva parkeringen med syfte att där uppföra bostadshus. Parkeringen värderades till 75 millioner kronor. Om optionen inte godtas finns en vitesklausul som säger att bostadsföreningen måste betala ett vite på 75 millioner kronor. Under slutet av 2014 transporterades avtalet från Linneduken 1 AB till Brf Bromma Tracks.

⁵ Johansson, Svante, Associationsrätten, en introduktion, 2018, s. 51

⁶ T 12491-18 Stockholms Tingsrätt

I informationen för köparna så framgår att parkeringen tillhör bostadsrättsföreningen, och flera intresserade ställer sig i kö i enlighet med instruktion i informationen från SSM. Av den ekonomiska planen framgår att intäkterna från parkeringen kommer kunna betala för en avsevärd del av föreningens beräknade amorteringar, c:a 300.000 kronor om året enligt ett schabloniserat exempel. De blivande boende informeras inte om avtalet om option på parkeringen, och det inkluderas inte heller i redovisning, den ekonomiska planen, eller årsberättelser.

Under byggtiden så sköttes Brf Bromma Tracks av en interimsstyrelse som tillsätts av SSMs dotterbolag SSMBF. Som del i sitt arbete så skrev interimsstyrelsen föreningens stadgar. Av stadgarna så framgår att föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna. Utöver detta så framgick att SSMBF fram till ett år efter slutbesiktning fortsätter ha rätt att tillsätta alla utom en av styrelseledamöterna. För det ändamålet är SSMBF även medlem i föreningen trots att de inte kan äga en bostadsrätt, fram till ett år efter slutbesiktning. Utöver detta så har SSMBF även enligt stadgarna fått rösträtt. Varje medlem har vars en röst per bostadsrätt, utom SSMBF som har totalt 75% av alla på stämman representerade röster. Fram till ett år efter slutbesiktning.

Våren 2018 kallar interimsstyrelsen till extrainsatt stämma. På stämman får medlemmarna för första gången ta del av optionen, samt dess vitesklausul. Interimsstyrelsen förklarade att de ansåg att föreningen var bundet av avtalet, och att man därför skulle rösta för att godkänna försäljning av parkeringen för en million och godkänna ansökan om planbesked. På parkeringen avsåg SSM uppföra ett 17 våningars tornhus.

På stämman röstade alla utom en av medlemmarna mot försäljningen. SSMBF röstade för, och eftersom SSMBF har 75% av rösterna så godkändes avtalet och ansökan om planbesked.

Medlemmarna har i domstol begärt att besluten skall upphävas. Ingen dom har ännu fallit.

2.3 BRF Biografen

I fallet om Brf Biografen⁷ så ägde Oscar Properties ett koncernbolag vid namn Fastighets AB Handelsmannen. Fastighets AB Handelsmannen förvärvade fastigheten Ruddammen 29 i Stockholm med avsikt att där bygga bostäder. För detta ändamål bildade Oscar Properties Brf Biografen 2012. 2013 säljstartades projektet och blivande boende kunde börja förhandsteckna sig för lägenheter. Av förhandsavtalen framgick att man om man drog sig ur skulle bli skadeståndsskyldig. Den första juni 2014 sålde AB Handelsmannen fastigheten till Brf Biografen. Samma dag höll interrimstyrelsen en extra insatt stämma där man kom överens om att sälja luftrummet ovanför föreningen med syfte att där uppföra ytterligare en fastighet ovanpå den befintliga bostadsrättsföreningens hus som nu höll på att byggas. Ett avtal ingicks med ett annat av Oscar Properties koncernbolag: Fastighets AB Handelskvinnan, där detta bolag förvärvade byggrättigheter ovanpå Brf Biografen.

2015 överlämnades styrelsen till de boende. 2016 såldes AB Handelskvinnan till Axxonen Properties AB, varefter Axxonen ingick ett avtal om totalentreprenad med ett av Oscar Properties dotterbolag, Allegro Projekt AB.

2018 meddelar styrelsen att Oscar Properties har kommit på att huset är för svart för att bygga ovanpå och man behöver förstärka stommarna i Brf Biografen. Förstärkningen innebär att man kommer få slå ut väggar i bostäder för att ersätta med tjockare dito, något som kommer ta c:a 3-4 månader. Därefter kommer cirka ett års byggtid för att bygga den nya fastigheten ovanpå. Det är först nu medlemmarna får ta del av avtalet interimsstyrelsen ingick med AB Handelskvinnan. Det framgår även att ytterligare ingrepp på de boendes balkonger, innergård och allmänna utrymmen kommer ingå i byggplanen.

⁷ T 16788-18 Stockholms Tingsrätt

Enligt 9 kap. 15-16 §§ Bostadsrättslagen så kan inte en lägenhet förändras eller tas i anspråk av föreningen utan beslut på föreningsstämma och som huvudregel inte utan bostadsrättsinnehavarens godkännande. Enligt Oscar Properties är dessa beslut dock redan tagna av interrimsstyrelsen 2014, och därför krävs inget ytterligare beslut.

Medlemmarna har i domstol begärt att beslutet skall upphävas. Ingen dom har fallit ännu.

3 Styrelsens ansvar

3.1 Generalklausulen

Enligt Bostadsrättslagen 1 kap, 1 § skall Lagen om Ekonomiska Föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar. I 6 kap 13§ i Lagen om Ekonomiska Föreningar står det

”Styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.”

Generalklausulen vilar på tre principiella ben⁸.

- Likabehandlingsprincipen, enligt vilken alla delägare skall behandlas lika och även minoritetens intressen skall tillvaratas
- Ett förbud mot aktiviteter och beslut som uppenbart strider mot föreningens syfte och intressen
- Ett förbud mot att medlemmar eller andra individer tillskansar sig otillbörliga fördelar gentemot föreningen och dess medlemmar

Styrelsens ansvar är alltså att tillvarata föreningens intressen gentemot tredje part och lojalt företräda alla ägarna. Generalklausulen är en del av minoritetsskyddet som syftar till att undvika att en majoritet av ägarna skulle kunna framtvinga ensidiga beslut och avtal som de övriga sen är juridiska bundna av. Samtidig kan majoriteten alltid framrösta impopulära förslag mot minoritetens önskan. Generalklausulen ger enbart skydd mot beslut som är avgjort ofördelaktiga gentemot medlemmar eller föreningen is stort.

⁸ Doteval, Rolf, Bolagsledningens skadeståndsansvar, 2017, s. 155 ff.

Skillnaden mellan vad som är ofördelaktigt för föreningen och vad som är ofördelaktigt för medlemmarna är något oklart. Medlemmarnas intresse är föreningens intresse, så det är svårt att se hur föreningen skulle kunna ha självständiga intressen.⁹ Ett svar skulle kunna vara att föreningens egenintresse är dess verksamhetsbeskrivning och syfte, och att den därför skulle ha ett särskilt intresse skilt från medlemmarnas egenintresse.

Alla dessa bestämmelser är dock dispositiva, och kan frivilligt förhandlas bort genom en enhällig omröstning där medlemmarna godkänner någon form av avtal eller handling som i och för sig skulle anses som för dem ofördelaktig.

Resultatet av att dessa bestämmelser är dispositiva är att en förening är fri att fatta vilka beslut den vill, förutsatt att alla medlemmar godkänner besluten. Varken medlemmar eller styrelse har några skyldigheter gentemot tredje part annat än vad som framgår av lagar och avtal. Detta är ett uttryck av föreningars självbestämmanderätt, som lagstiftaren inte ansett sig ha anledning att inskränka. Ifall man vill så har man all rätt att köra sitt företag i botten, göra dåliga affärer, göra sin korkade bror till ekonomichef, eller fatta hemska inredningsbeslut. Resultatet får anses regleras av den fria marknaden. Om ett företag gör dåliga affärer gör det ingen vinst och får avvecklas. Om en bostadsrättsförening ingår ofördelaktiga avtal sjunker värdet på bostaden när ingen vill gå med i er förening.

Generalklausulen ger enbart skydd till ägare och medlemmar. Den kan inte åberopas av personer som inte är med i föreningen. Av förklarliga skäl kan man heller inte ha det på annat sätt, det vore inte möjligt för en förening att fatta beslut om man var tvungen att ta vara på utomstående personers intressen likväl som sina egna. Ifall alla medlemmar röstar för ett förslag kan inte gärna styrelsen vägra genomföra förslaget för att någon framtida medlem eventuellt skulle ogilla det. Inte heller kan den framtida medlemmen komma och klaga på beslut som fattades före hans tid, går han med i föreningen är han bunden av föreningens avtal. Vill han inte bli bunden får han låta bli att gå med i föreningen.

⁹ NJA 2013 s. 117, p. 21

3.2 Jäv

I Lagen om Ekonomiska Föreningar finner vi även regler om jäv i styrelsen, 6 kap 10§:

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,

2. avtal mellan föreningen och tredje man, om

styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan

som kan strida mot föreningens, eller

3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som

styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon

annan får företräda.

Självkontrahering är något av ett typexempel på en intressekonflikt som uppstår mellan en styrelseledamot och föreningen han är satt att företräda¹⁰. Att ingå avtal med sig själv å någon annans vägnar ger självklart upphov till stor risk för att beslutsfattandet korrumpas och ledamoten frestas att ge sig själv en allt för fördelaktig överenskommelse. Det är därför rakt upp och ned förbjudet att föra föreningens talan i fall där man själv kommer eller skulle kunna gynna sig själv, sina vänner, eller annan tredje part man har intressen i. Lagstiftaren har förutsatt att det helt enkelt inte är möjligt att i en sådan situation kunna rättvist företräda föreningen eller föreningens medlemmars intressen. Även om man själv är en enormt ärlig person så kommer enbart närvaron av ett sådant egenintresse resultera i att beslut misstros och avtal ifrågasätts på grund av avsaknaden av en faktisk förhandling när man handlar med sig själv.

Liksom generalklausulen är dock jävsregeln inte absolut^{11, 12}. En förening kan självständigt besluta om att ett beslut skall tas trots att en jävssituation föreligger. Alternativet vore att vissa föreningar skulle vara oförmögna att fatta vissa beslut.

¹⁰ Doteval, Rolf, "Bolagsledningens skadeståndsansvar", 2017, s. 152 ff.

¹¹ Johansson, Svante, Nials Svensk Associationsrätt i huvuddrag, 2007, s. 170 ff.

¹² NJA 2013 s. 117, p. 18

Till exempel skulle det innebära att småföretag på landsbygden vore oförmögna att över huvud taget ingå några avtal med företag i närområdet då de flesta av dessa skulle utgöras av släkt och vänner ifall man bor på en mindre ort. Ett annat exempel vore att styrelsen inte skulle kunna ingå fördelaktiga avtal som styrelsen lyckats ingå genom familjära kontakter en styrelseledamot kan ha.

I sådana fall kan medlemmarna enhälligt rösta för att ändå tillåta avtalet. Enhällighet får anses vara en väldigt hög tröskel att uppnå, vilket skulle borga för att en sådan överenskommelse trots jäv skulle vara uppenbart fördelaktig för föreningen. Det är mycket osannolikt att man lyckas övertyga de flera dussin människor som vanligtvis bor i ett bostadsrättshus om att man skulle ingå ett avtal som var till nackdel för föreningen. Faktum är att en så högt satt tröskel innebär att jävsregeln enbart tekniskt sett är fakultativ, då det är så osannolikt att man lyckas få enhällighet om någonting av konsekvens i en förening med mer än ett par medlemmar. Man kan fråga sig om inte någon form av högre kvalificerad majoritet egentligen borde räcka för att fatta beslut, för att man inte skall riskera minoritetsstyre.

3.3 Föreningens ekonomiska plan

Slutligen finner vi även ett informationsansvar i form av att en hållbar ekonomisk plan måste presenteras offentligt, registreras hos Bolagsverket, samt uppdateras när någon större förändring sker. Lagen om Ekonomiska Föreningar 3 kap:

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

Oavsett frågan om vad en styrelse får och inte får göra så är det här i 3e kapitlet vi finner grundstommen av regelverket som borde förhindra oseriösa aktörer från att kunna agera på bostadsmarknaden. För att över huvud taget få lov att starta försäljning av lägenheter så måste styrelsen upprätta en ekonomisk plan. Den ekonomiska planen skall redovisa all information som är av betydelse för att en framtida boende skall kunna bedöma föreningens tillstånd och förutsättningar. Den ekonomiska planen skall sen godkännas av två oberoende intygsgivare som kan garantera att planen är riktig och korrekt. Detta skall sedan registreras hos Bolagsverket.

Syftet med allt detta är att förhindra oseriösa aktörer från att agera på marknaden. Om en förening har en tveksam ekonomi, har ingått ofördelaktiga avtal, eller på annat sätt orsakat tveksamheter om föreningens verksamhet så skall köparna kunna se detta och välja bort dessa oseriösa aktörer. I fall där byggherrens beslut har skadat värdet på föreningen så skall en köpare kunna se detta och förhandla ner priset till en marknadsmässig nivå. I fall där byggherrens beslut skulle komma att orsaka köparen skada så skall köparen kunna se detta och ifall de vill häva köpet ifall bostadsrätten inte längre stämmer överens med vad som såldes.

Föreningens informationsplikt är därför en central del i konsumentskyddet på bostadsmarknaden. En styrelse kan inte sälja lägenheter utan att redovisa sin ekonomi och verksamhet

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

Redovisningen av verksamheten skall också vara löpande, och alla intressenter skall kunna hålla sig korrekt uppdaterade om föreningens förehavanden under byggtiden. Alla relevanta förändringar måste registreras hos Bolagsverket.

5 § Styrelsen skall hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Slutligen måste all denna information vara offentlig och tillgänglig, så att inget kan smygas förbi varken allmänheten eller framtida medlemmar.

Informationen är dock tandlös i avsaknad av ordentliga sanktioner. Straffet för att inte inkomma med en ekonomisk plan är att man inte får sälja sina lägenheter. Men det saknas ytterligare straff för ifall lägenheterna redan är sålda när det uppdragas att man undanhållit relevanta fakta om föreningens ekonomiska status och juridiska åtaganden.

Det har även förekommit ett antal fall där byggherren har framfört ekonomiska planer som är rena glädjekalkyler, eller inte håller mer än ett par år¹³. Till exempel för att föreningen har lån som är ränte- och amorteringsfria i ett par år, eller underhållsplanen är orealistisk, varför föreningen kommer tvingas höja avgiften rejält snart efter tillträde. Med allt det innebär för personlig ekonomi och lägenheternas värde.

¹³ <https://cornucopia.cornubot.se/2018/03/ohallbar-ekonomisk-plan-i-samtliga-nya.html>, hämtat 2018-12-13

4 Interrimstyrelsens ansvar

4.1 Vem är föreningen?

”Det saknas stöd i rättslitteraturen för ett avsteg från den angivna grundprincipen att det är medlemmarna, och inga andra, som har beslutanderätten i en förening. I den aktiebolagsrättsliga litteraturen har det för övrigt direkt uttalats att minoritetsskyddet i ett aktiebolag omfattar nuvarande, men inte framtida, aktieägare”¹⁴

Styrelsen har en lojalitetsplikt mot medlemmarna, är ansvariga för att föreningens verksamhet överensstämmer med sitt syfte, och får inte vara jävig gentemot motparter i förhandlingar.

En interimsstyrelse i en byggmästarbildad bostadsrättsförening är både styrelse, medlemmar och sin egen motpart.

Detta leder till en situation där styrelsen är jävig per definition, och där den dessutom inte delar det associationsintresse som är definitionen för en förening¹⁵.¹⁶ Detta är i sig inte någon stor nyhet. Lagstiftaren var medveten¹⁷ om att en byggmästarbildade bostadsrättsförening var en tillfällig papperskonstruktion som tillät byggföretag att fatta nödvändiga beslut och ingå nödvändiga avtal för att skapa en fungerande bostadsrättsförening som sedan kunde överlämnas som en fungerande helhet till de boende.

¹⁴ NJA 2013 s. 117, p. 19

¹⁵ Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar 1 kap. 1§

¹⁶ Bostadsrättslag (1991:614)

¹⁷ Prop. 1990/91:92, s. 97

I förarbetena diskuterades frågan om man kanske skulle låta personer som skrivit förhandsavtal bli medlemmar i föreningen redan när de skrivit på och betalat, snarare än först när fastigheten var färdig för inflyttning. Lagrådet ansåg att eftersom en person ju tecknat sig och dessutom betalat i förskott så vore det rimligt att de blivande boende skulle ha rätt till det inflytande och tillgång till information som hör till medlemskapet. Lagrådet ansåg att av konsumentpolitiska skäl så vore det den naturliga ordningen att en förhandstecknare skulle ha rätt till medlemskap.

Lagstiftaren kom dock fram till att det var viktigare att man fick till en rationell byggprocess, vilket lättast uppnås genom att byggföretaget får sköta de tidigare skedena av processen. Köparen fick tillräckligt med bestämmanderätt över byggprocessen genom att förhandsavtalet gav köparen tillfälle att påverka hur den egna lägenheten utformades.

Underförstått så skulle det leda till onödiga komplikationer om man lät amatörer få större inflytande över byggprocessen. Man riskerar att medlemmarna tar beslut som fördyrar processen, eller orsakar byggföretaget förluster. Om man till exempel spräcker byggföretagets tidsplan så skulle det även riskera att orsaka förseningar för andra byggen. Det hela skulle innebära förhöjda risker för byggföretagen, med högre bostadspriser och lägre vinster som följd. Av den anledningen valde man att låta själva byggperioden vila i händerna av en ensam beslutsfattare i form av byggbolaget.

Köparen kan utöva sitt inflytande genom att beställa sin bostad, och eventuellt häva köpet om byggföretaget inte kan leverera vad som avtalats.

Under byggtiden behöver man skriva ett par avtal om el, vatten, och dylikt, så att bostaden fungerar när folk flyttar in. Men annars är bostadsrättsföreningen under tiden enbart en papperskonstruktion som ligger vilande i väntan på att de boende kan flytta in. Först då kan den börja uppfylla sitt faktiska syfte.

4.2 Vem är rätt motpart?

Problemet uppstår i att trots att byggföretaget i verkligheten är köparens motpart så är byggföretaget inte juridiskt köparens motpart. Byggföretaget och köparen är juridiskt tredje parter som inte har direkt med varandra att göra. De har båda bostadsrättsföreningen som direkt motpart och mellanman.

Och det är sannolikt här vi kan anse oss ha hittat grunden i de ovan nämnda fallen. Juridiken överensstämmer inte med verkligheten.

I verkligheten existerar inte bostadsrättsföreningen som en självständig entitet. Den kan inte fatta självständiga beslut, och den är inte bunden att tillvarata de framtida boendes intressen. Trots att de framtida boende är de "verkliga" medlemmarna, och trots att de framtida boende är bundna till sina köpeavtal. Ofta med skadestånd hängande över sig.

Detta skapar en kraftig obalans i de faktiska maktförhållandena mellan säljare och köpare, då alla juridiska regler förutsätter att säljare och köpare är motparter till varandra. I detta fall skapar de byggmästarbildade bostadsrättsföreningarna närmast ett bulvanförhållande gentemot sina egna tilltänkta medlemmar. Där bostadsrättsföreningen får agera målvakt åt byggföretagen och byggföretagen kan därigenom påstå sig ha ett tredjepartsförhållande till personer som köper deras lägenheter.

Problemet ligger i att bostadsrättsföreningen är juridiskt byggd för att vara kontrollerad av sina medlemmar, samtidigt som medlemmarna har ekonomiska skyldigheter mot föreningen och kan bindas ekonomiskt av föreningens beslut. I en byggmästarbildad bostadsrättsförening har de blivande medlemmarna inte kontrollen, men har ändå ekonomiska skyldigheter och kan bindas av föreningens beslut. Interrimstyrelsen å sin sida har fullmakt att binda medlemmarna till olika avtal, utan att åläggas de skyldigheter som vanligtvis kommer med sådan rätt.

5 Kvarstående alternativ

I avsaknad av att kunna ställa interrimstyrelsen till svars så blir frågan vad för juridiska möjligheter som kvarstår för köpare som hamnat i kläm. Hur kan man hävda sin rätt?

5.1 Häva köpet

Ifall man ännu inte tillträtt finns alltid alternativet att häva köpet. Det är dock inte helt riskfritt då säljaren kan begära skadestånd om ditt avtalsbrott kan anses ha orsakat ekonomiska förluster. I fall T 1893-18 i Stockholms tingsrätt hade en kvinna ingått ett förhandsavtal om att köpa en lägenhet i Hägersten, och betalat ett förskott på 50.000. Inflyttningen skulle vara snart därefter. När hon senare fick upplåtelseavtalet visade det sig att inflyttningen inte skulle ske fören ännu ett par månader senare. Dessutom framkom det att takhöjden hade sänkts med 10 respektive 20 centimeter på grund av tekniska problem med ventilationen. Kvinnan begärde därför att avtalet skulle hävas, då hon ansåg att förseningen var väsentlig för henne.

Byggbolaget, genom bostadsrättsföreningen, ville dock inte gå med på att avtalet kunde hävas och vägrade betala tillbaka förskottet. De ansåg att förseningar var vanliga i byggbranschen och därför något man fick räkna med, samt att taksänkningen var nödvändig av strukturella skäl

Stockholms tingsrätt konstaterade dock att en försening om tio veckor, och även en om sex, innebar att upplåtelsen inte skett i nära anslutning till den avtalade tiden för upplåtelse. Den har därför inte skett inom skälig tid. Vad gäller takhöjden så anger förhandsavtalet en viss takhöjd och då skall byggbolaget leverera en lägenhet med den takhöjden. Annars har man brutit mot avtalet, oavsett vad för tekniska anledningar man må ha. Tingsrätten beslutade därför att kvinnan hade rätt att häva köpet på grund av avtalsbrott.

5.2 Klandra beslutet

Ett annat alternativ som kan prövas är att föra en klandertalan mot själva bostadsrättsföreningen och få besluten om de betungande avtalen nullifierade. Förhoppningen här är alltså att föra i stort sett samma argument som inte fungerade när man försökte stämma den gamla interimsstyrelsen: Att en interimsstyrelse inte har rätt att fatta vissa beslut då de strider mot olika lojalitetsprinciper. En nullitetstalan är inte samma sak som en stämmotalan, så det kan finnas utrymme för en annorlunda tolkning än i Kamelian-fallet, men argumentet är snävt.

I fallet om Brf Mossviolens¹⁸ så hade bostadsrätten hamnat i konflikt med byggföretaget Folkhem Försäljnings AB och dess koncern. Brf Mossviolens var en byggmästarbildad bostadsrättsförening, där interimsstyrelsen hade tecknat ett entreprenadavtal som bland annat innebar att bolaget under viss tid åtagit sig att sköta förvaltningen av bostadsrättsföreningen. I entreprenadavtalet ingick även en skiljeklausul, där en skiljeman skall utses av Svenska byggnadsentreprenörföreningen och en av Svenska kommunförbundet, och den tredje av de två första i samförstånd.

Bostadsrättsföreningen ansåg att detta hade skötts dåligt och att företaget därigenom orsakat föreningen skada genom fel och försummelse i förvaltningen. När bostadsrättsföreningen drog byggföretaget inför rätta hävdade byggföretaget att frågan inte kunde dras inför domstol då det fanns en klausul i entreprenadavtalet om att man skulle använda sig av skiljedomstol i fall av tvist. Bostadsrättsföreningen å sin sida hävdade att skiljeklausulen borde jämkas bort med 36 § avtalslagen då det var oskäligt betungande att de boende skulle kunna bindas av ett skiljedomsavtal interimsstyrelsen ingått med sig själva.

¹⁸ NJA 1992, s. 143

”Skiljeavtalet slöts i ett skede när några bostadsrätter ännu ej kunde upplåtas. En interimsstyrelse företrädde bostadsrättsföreningen. [...] Några egentliga avtalsförhandlingar synes ej ha förevarit. Att föreningen ensidigt avtalat bort en så väsentlig rätt som att utse skiljeman i ett skede då föreningen i praktiken knappast kan ha förvärvat någon egentlig självständighet i förhållande till bolaget medför att skiljeklausulen får anses oskälig och därför bör lämnas utan avseende.” –Högsta Domstolen

Denna dom ger vid handen intrycket att åtminstone uppenbart ofördelaktiga och uppenbart oskäligt betungande avtal kan jämkas bort av en domstol. Detta skulle dock ge den mycket konstiga slutsatsen att en interimsstyrelse inte kan hållas ansvariga för sina illojala avtal, då de inte kan anses illojala om alla medlemmar röstar för, men att deras *avtal* kan klandras för sin illojalitet. Man kan tycka att om avtalen är ogiltiga på en viss grund så vore också de som fattat avtalen ansvariga mot föreningen på samma grund.

Men kanske kan avtalen vara separat oskäliga utan att styrelsen kan göras personligt ansvariga för avtalen? I vilket fall så försöker de boende i det två tidigare nämnda fallen nu få beslut ogiltigförklarade med argumentet att en interimsstyrelse inte har rätt att fatta dem å framtida medlemmars vägnar.

I fallet om Brf Biografen¹⁹ handlade det om att interimsstyrelsen hade ingått avtal om att bygga om föreningens lägenheter för att kunna bygga ett nytt bostadshus ovanpå det befintliga. De boende har hävdat att rekvisiten säger att ett sådant ingrepp måste godkännas av de boende i en bostadslägenhet som upplåtits till en bostadsrättshavare.

Interimsstyrelsen uppfyller inte det rekvisitet och kunde därför inte fatta bindande beslut om inverkan på lägenheterna. Samt att man inte inhämtat godkännande av hyresnämnden.

¹⁹ T 16788-18 Stockholms Tingsrätt

I fallet om Brf Bromma Tracks²⁰, där byggföretaget var medlem med 75% av rösterna och röstade för att sälja parkeringsplatsen till sig själv för underpris, har de boende argumenterat att beslutet skall upphävas eftersom det är oförenligt med bostadsrättslagens syfte och lagen om ekonomiska föreningars principer att en juridisk person som inte är bostadsrättsinnehavare skall kunna inneha ensam majoritetsröst för att en interimsstyrelse beslutat om det. Hela upplägget är oskäligt betungande och borde därför nullifieras.

5.3 Lagstiftarens möjligheter

Det kan tyckas att vi har ett uppenbart fall för lagstiftaren när konsumenter faller mellan stolarna på det här viset. Det finns ett antal möjliga svar som delvis kan avhjälpa problematiken.

Ett direkt svar på frågan vore att begränsa interimsstyrelsernas rätt att binda framtida medlemmar. Lagstiftaren skulle kunna avgränsa deras kompetens till att bara gälla för byggprocessen nödvändiga beslut. Detta skulle dock komplicera olika ägarupplägg när företagen gör olika upplåtelse och aktieköp mellan koncernbolag.

Lagstiftaren skulle kunna besluta att en bostadsföreningsstämma med de nya medlemmarna måste godkänna alla interimsstyrelsens avtal när föreningen överlämnas. Men det skulle innebära oklarheter när man inte vet om ett avtal man har med en interimsstyrelse kommer fortsätta gälla.

Man kan goda Lagrådets förslag om att förhandsköpare blir medlemmar, vilket skulle resultera i en riktig styrelse. Men det ledde till frågan om hur ett hederligt byggföretag skulle få vara i fred att faktiskt bygga utan amatörinlagor.

²⁰ T 12491-18 Stockholms Tingsrätt

Lagstiftaren skulle kunna besluta att byggmästarbildade bostadsrättsföreningar är ett särskilt fall där styrelsen har en generell lojalitetsplikt mot framtida medlemmar, och att interrimsstyrelsen inte utgör äkta medlemmar eller bostadsrättsinnehavare. Problemet med det är att framtida medlemmar är en väldigt diffus grupp att vara lojal mot. Det kringgår inte heller frågan hur byggföretagets representanter skulle kunna förväntas att inte välja sina egna intressen främst.

Slutligen så kan lagstiftaren helt enkelt konstatera att byggföretaget och bostadsrättsföreningen är samma faktiska identitet fram tills att föreningen lämnas över. Så länge föreningen besitts av en interrimsstyrelse från byggföretaget så är föreningen en ren papperskonstruktion utan motsvarighet i verkligheten. Lagstiftaren skulle därför kunna besluta om att byggföretaget och köparen är varandras motparter. Den här sortens avknopningsbara bulvanlösningar accepteras inte i andra konsumentförhållanden, så varför för bostadsköp?

6 Slutsatser

Be började den här uppsatsen med att undra varför det just nu har börjat framkomma fall efter fall av svåra brott mot självklara lagar och principer om styrelseansvar i bostadsrättsföreningar. Lagarna mot jäv och självkontrahering och regler om redovisning och offentliga ekonomiska planer hade hitintills verkat fungera precis som de skulle. Det allmänna rättsmedvetandet tycktes anta att en styrelses lojalitetsplikt mot en bostadsrättsförening implicit sträckte sig längre än byggbolagens interimsstyrelsers egna självintresse.

Detta kom dock att ändra sig i och med Högsta Domstolens dom 2013, som starkt avgränsade lojalitetsplikten till dess mest tekniska bokstavstolkning. Styrelser hade en lojalitetsplikt mot föreningens medlemmar och ingen annan. Interrimsstyrelser hade följaktligen ingen plikt mot någon utom de själva. Samtidigt så var de framtida medlemmarna bundna av interimsstyrelsens beslut och avtal.

Det är märkbart att flera av besluten som nu klandras är från 2014. Inte långt efter HDs dom hade oseriösa bolag börjat utnyttja avsaknaden av lojalitetsplikt gentemot framtida medlemmar för att bereda sig otillbörligt fördelaktiga avtal med bostadsrättsföreningarna.

Det pågår nu rättsprocesser mot de värsta fallen av sådant avtalsmissbruk, men utfallen är oklara. Att lyckas häva avtal, eller få beslut ogiltigförklarade på grund av bristande rekvisit, löser inte i sig den underliggande obalansen mellan köpare och säljare som har uppstått i kölvattnet av HDs dom. Många fall av ofördelaktiga avtal kommer att vara långt mindre grova och därför kunna undslippa de jämkningar som kan komma att drabba de mest extrema fallen.

Tomrummet som lämnats av lojalitetspliktens avsaknad i interimsstyrelserna är av sådan grad att de kommer behöva åtgärdas för att bibehålla balansen på den öppna marknaden. Om köpare inte kan lita på att en byggmästarbildad bostadsrättsförening inte kommer ha dyra hemliga avtal insmugna i föreningen så kommer det få allvarliga negativa konsekvenser för byggsektorn. Detta i en tid när vi behöver ökat bostadsbyggande.

Det kommer bli nödvändigt att antingen lagstifta om särskilda regler för interimsstyrelser i byggmästarbildade bostadsrättsföreningar, eller att Högsta Domstolen kommer med nya prejudikat som låter boende klandra oskäligen avtal som interimsstyrelser har tagit. Båda kommer att ta lång tid innan de kan avhjälpa den nuvarande situationen.

Käll- och litteraturförteckning

Doteval, Rolf, *Bolagsledningens skadeståndsansvar*, Wolters Kluwer Sverige AB, Visby, 2017

Johansson, Svante, *Nials Svensk Associationsrätt i huvuddrag*, Nordstedts Juridik, Visby, 2007

Johansson, Svante, *Associationsrätten, en introduktion*, Nordstedts Juridik, Visby, 2018

Koling, Fredric & Zamboni, Mauro, *Juridisk Metodlära*, Studentlitteratur, Polen, 2017

T 16788-18 Stockholms Tingsrätt

T 12491-18 Stockholms Tingsrätt

NJA 2013 s. 117

NJA 1992, s. 143

Prop. 1990/91:92

<https://www.svd.se/boratter-saldes-med-dolda-avtal-ar-grundlurade>

hämtad 2018-12-10

<https://cornucopia.cornubot.se/2018/05/bostadsmarknaden-nar-bubblor-brister.html>

hämtad 2018-12-10

<https://cornucopia.cornubot.se/2018/03/ohallbar-ekonomisk-plan-i-samtliga-nya.html>

hämtat 2018-12-13