

Mora Tingsrätt. Box 31 792 21 Mora.

DOM. 2007-06-07. Mål nr. T 1046-05.

Kärande. Agneta Paulsson 470207-3505. Pistolvägen 10, 22649. Lund.

Ombud: advokaten Ante Lärkemyr.

Svarande. Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell 716412-9475, 78067. Sälen.

Ombud: advokaten Johan Carlsson.

DOMSLUT.

1. Käromålet ogillas.
2. Agneta Paulsson skall ersätta Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell (BRF) för rättegångskostnader med 397 992 kr, varav 300 000 kr utgör ombudsarvode. På beloppet skall utgå ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för dom till dess betalning sker.

-0-

Nedan följer ett *sammandrag* ur den 18 sidor långa domen.

Agneta Paulsson (nedan AP).har stämt BRF på följande punkter.

1. *Omröstningen / Rösträkningen*
2. *Underlåtenhet att lämna information på föreningsstämman. Vidare har informationen varit otydlig eller osann*
3. *Jäv.*

Domskäl.

På AP:s begäran har hållits partsförhör under sanningsförsäkran med henne själv samt vittnesförhör med Peter Häggström och Odd Sörvik (partssakkunnig.)

På BRF:s begäran har hållits partsförhör under sanningsförsäkran med styrelseledamöterna Per Hark och Jan Sjöberg.

Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Allmänt. Felaktigheter som är hänförliga till beslutets tillkomst kallas *formella* fel medan felaktigheter hänförliga till beslutets innehåll kallas *materiella* fel.(ett formellt fel är till exempel att kallelse till stämman inte skett eller skett för sent).

Tingsrätten konstaterar att AP. i huvudsak grundar sin talan på formella fel vad gäller den extra föreningsstämman, 28 april 2005.

Vad avser frågan om huruvida rätt värdering skett av aktieposten när denna såldes kan sådan värdering inte prövas av rätten inom ramen för den av AP. förda talan.

Omröstningen.

Tingsrätten konstaterar att det utifrån den av bostadsrättsföreningen förebringade bevisningen måste anses stå helt klart att styrelsens förslag att sälja aktieposten till Skistar har biträtts av en klar majoritet av de vid den extra föreningsstämman representerade rösterna.

Det har inte framkommit något stöd för AP:s hypotetiska påståenden att icke röstberättigade personer skulle ha deltagit i omröstningen. Frågan är då om något formellt fel vid beslutsfattandet förekommit. Cirka 80 personer på stämman röstade för styrelsens förslag, 15-20 röstade emot varför erforderlig majoritet anses föreligga. Även om ett formellt fel kan sägas ha inträffat då man inte frågade var och en av deltagarna om deras exakta svar anser tingsrätten att det formella felet här uppenbarligen inte påverkat stämmans beslut varför detta inte är ogiltigt eller klandervärt. (se Mallmén, lagen om ek.föreningar s.318, tredje upplagan) Då tingsrätten finner att det står helt klart att det fanns majoritet för styrelsens förslag finns inte skäl att upphäva beslutet på den extra stämman.

Jäv.

Tingsrätten meddelar att reglerna om jäv på föreningsstämman är reglerad i 7 kap 3 § FL Agneta Paulsson har angett felaktigt lagrum. Det lagrum som Agneta Paulsson åberopat tar sikte på jäv för styrelseledamot och verkställandedirektör vid annan handläggning än sådan som sker på föreningsstämma och har således inte någon bäring på beslut på extra föreningsstämma. Det skall uppmärksammas att det således inte förelagat något egenintresse från styrelsen eller Åke Wikers sida som varit oförenliga med bostadsrättsföreningens intressen.

Information inför och på föreningsstämman.

Kallelsen

Styrelsens förslag till beslut behöver överhuvudtaget inte anges i kallelse till stämman.

Kallelsen är således förenlig med 7 kap. 8 § FL.

FL innehåller inte, utöver vad som sägs i 7 kap. 8 § FL några uttryckliga bestämmelser om vilka krav som ställs på sådan information som styrelsen lämnar i samband med kallelse till föreningsstämma eller på denna.

AP. har bevisbördan för att den information som tillhandahölls inför och på stämman var felaktig, vinklad eller missvisande och därför vilseledande för medlemmarna.

Felaktig / Missvisande information

Tingsrätten konstaterar här bland annat att styrelsens beslut att inhämta en professionell värdering av fastigheterna utförd av specialister på fastighetsvärdering inför den tänkta försäljningen till Skistar var bra. Information om värdet kan då inte anses ha varit felaktig eller missvisande. Tingsrätten förklarar i sammanhanget ”att andra skulle kunnat göra en annan värdering av aktieposten föranleder ingen annan bedömning”.

Slutligen behandlade tingsrätten frågan om de av TSAB ägda andelarna i bostadsrättsföreningen varit sådan information som lämnats inför stämman. Då Agneta Paulsson själv anfört att det faktum att det reella beslutanderätten i bostadsrättsföreningen övergick till Skistar har hon således själv accepterat TSAB:s ägda andelar i bostadsrättsföreningen. Därtill beaktar tingsrätten den oberoende utredning som gjorts och att tidigare stämma beslutat att frågan om andelarna var utagerad kan därför informationen som tillhandahölls i detta avseende inte anses ha varit felaktig eller missvisande.

Underlåtenhet att lämna begärda upplysningar.

Upplysningar om värderingen av TSAB:s fastigheter måste enligt tingsrätten mening anses ha varit en affärshemlighet som styrelsen enligt 7 kap. 11 § FL ägt rätt att vägra lämna ut. Eftersom en föreningsstämma inte är en offentlig tillställning och många intressenter till exempel Skistar fanns på plats finner tingsrätten att styrelsen inte kan anses ha agerat felaktigt när den vägrade att lämna den begärda upplysningen och det klandrade beslutet kan inte upphävas på denna grund.

Rättegångskostnader.

BRF har yrkat ersättning med totalt 609 492 kr. Av beloppet avser 409 200 kr ombudsarvode, 97 992 kr tidsspillan och kostnader för Jan Sjöberg och Per Hark samt 102 300 kr för mervärdesskatt på ombudets arvode.

Per Harks och Jan Sjöbergs kostnader är rimliga medan det yrkade ombudsarvodet är alltför högt. Målet har i och för sig pågått vid tingsrätten sedan juli 2005 och skriftväxlingen har varit omfattande. I viss utsträckning har den omfattande skriftväxlingen där handlingar skickats för yttrande och eventuellt yttrande förekommit i väl stor utsträckning.

AP. har också givit in en mängd omfattande inlagor och mycket omfattande bevisning. Oaktat detta har det varit relativt enkelt för tingsrätten att se vilka kärnfrågorna i processen är och vilka delar i det omfattande materialet som är relevanta.

Sedan svaromål avgetts har BRF:s position i stort sett varit oförändrad och många av BRF:s härefter ingivna inlagor är kortfattade och innehåller i stort sett endast konstateranden av vad som anförts från AP:s sida vilket inte föranleder någon ändrad inställning eller särskilt yttrande från BRF.

Vid en samlad bedömning finner tingsrätten att skälig ersättning för ombudsarvode är 240 000 kr exklusive mervärdesskatt.