



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 05
Rotel 0508

DOM
2014-02-27
Stockholm

Mål nr
T 3709-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Solna tingsrätts dom 2013-03-18 i målen nr T 1740-11 och T 5399-11, se bilaga A

KLAGANDE

Jeanette Kakoseos Marko, 571222-0085
Brinken 6
182 73 Stocksund

Ombud: Advokat Robert Ström
Box 19143
104 32 Stockholm

MOTPART

Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2, 716422-1694
c/o Gillesvik Förvaltnings AB
Box 19065
161 19 Bromma

Ombud: Jur.kand. Ylva Hintze
Prima Fastighetsjuridik AB
Arsenalsgatan 4
111 47 Stockholm

SAKEN

Skadestånd m.m.

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar punkt 1 i tingsrättens domslut på följande sätt:

Hovrätten förpliktar Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2 att till Jeanette Kakoseos Marko betala 5 210 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 mars 2011 tills betalning sker.

Hovrätten förpliktar Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2 att genast avflytta från garage nr 1 i Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2.

Dok.Id 1106523

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 10	08-561 670 00 08-561 672 90 E-post: svea.avd5@dom.se www.svea.se	08-561 672 99	måndag – fredag 09:00-15:00

2. Hovrätten ändrar punkt 2 i tingsrättens domslut på så sätt att hovrätten befriar Jeanette Kakoseos Marko från skyldigheten att ersätta Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2 för dess rättegångskostnader vid tingsrätten och förpliktar Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2 att ersätta Jeanette Kakoseos Marko för hennes rättegångskostnader vid tingsrätten med 250 290 kr, varav 245 625 kr avseende ombusarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 18 mars 2013 tills betalning sker.

3. Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2 ska ersätta Jeanette Kakoseos Marko för hennes rättegångskostnader i hovrätten med 74 500 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Jeanette Kakoseos Marko (Jeanette Kakoseos) har yrkat att hovrätten ska bifalla hennes talan, befria henne från rättegångskostnadsansvar vid tingsrätten och tillerkänna henne ersättning för sina kostnader där.

Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2 (Brf Bokmalen) har motsatt sig ändring av tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina kostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL**Utredningen**

Parterna har till stöd för sin talan åberopat samma grunder, omständigheter och bevisning som vid tingsrätten.

Hovrättens bedömningSkadestånd

Är avtalet ett optionsavtal eller ett förhandsavtal?

Hovrätten finner i likhet med tingsrätten att det avtal som innehåller en särskild överenskommelse om rätt för Jeanette Kakoseos att i framtiden få fem lägenheter upplåtna på sig med bostadsrätt är ett optionsavtal som ger Jeanette Kakoseos rätt, men inte skyldighet, att förvärva bostadsrätterna. Det är alltså inte fråga om ett sådant förhandsavtal som avses i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Är optionsavtalet giltigt?

När det gäller lös egendom är utgångspunkten att optionsavtal är bindande. Detta är en naturlig följd av den inom den allmänna avtalsrätten rådande viktiga principen om avtalsfrihet. Från denna huvudregel om giltigheten av optionsavtal angående lös egendom kan undantag ske genom lagstiftning eller om särskilda omständigheter föranleder det (se NJA 1992 s. 66).

Högsta domstolen har i ovan nämnda rättsfall slagit fast att ett optionsavtal avseende en framtida överlåtelse av bostadsrätt är giltigt om det är upprättat i skriftlig form.

Högsta domstolen har vidare i ett visst fall funnit att ett skriftligt avtal avseende överlåtelse av ännu inte upplåten bostadsrätt är bindande mellan parterna (NJA 2001 s. 75). Frågan huruvida ett optionsavtal avseende en framtida upplåtelse av bostadsrätt är giltigt har däremot inte prövats av Högsta domstolen. Frågan har dock diskuterats i litteraturen och olika åsikter har framförts (se bl.a. Jonny Flodins artikel, Förhandsavtal och optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt, SvJT 2007 s. 623 ff. och Bob Nilsson Hjorths artikel, Vissa frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter, SvJT 2005 s. 478 ff.). Rättsläget får betecknas som oklart.

Något hinder i lagstiftning mot det i målet aktuella optionsavtalets giltighet finns alltså inte. Frågan är då om det finns särskilda omständigheter som föranleder att optionsavtalet ändå ska anses ogiltigt.

I målet är fråga om en ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Jeanette Kakoseos ägde en sådan majoritet av andelarna i den tomträtt som förvärvades av Brf Bokmalen att en ombildning inte hade varit möjlig utan hennes medverkan. Det förhållandet att Jeanette Kakoseos vid en framtida upplåtelse måhända får tillgodogöra sig betydande värden till följd av eventuella prisuppgångar utgör inte i sig skäl att anse optionsavtalet ogiltigt. Förhållandet var känt för föreningen redan vid avtalets ingående och föreningen har haft att planera sin ekonomi därefter liksom att preliminärt pröva Jeanette Kakoseos lämplighet som medlem. Inte heller föreningens medlemmar, som fortlöpande fått information om avtalets påverkan på föreningens ekonomi genom föreningens årsredovisningar, kan anses ha något behov av skydd. Det finns inte heller något behov av att skydda optionstecknaren, d.v.s. Jeanette Kakoseos, då hon inte har någon skyldighet att fullfölja avtalet om i stället en prisnedgång skulle inträffa, om föreningens ekonomi dramatiskt skulle försämrats eller om hon av annan anledning inte skulle vilja fullfölja avtalet. Föreningen behöver inte heller skyddas i detta fall eftersom man har kvar sin nuvarande hyresgäst. Det kan alltså konstateras att varken behovet av att skydda bostadsrättsföreningen, föreningens medlemmar eller optionstecknaren talar för att optionsavtalet ska anses ogiltigt. Fråga är då om hyresgästerna har något behov av skydd utöver det som bostadsrättslagen stadgar i 4 kap. 3 § och 5 kap. 7 §.

Inte heller bestämmelsen i 4 kap. 3 § bostadsrättslagen om förbud att upplåta lägenhet med hyresrätt med bostadsrätt talar emellertid för att optionsavtalet inte ska kunna göras gällande. Optionsavtalet anger nämligen att lägenheterna ska upplåtas när de friställts och härmed får förstås att skyldigheten att upplåta lägenheten inträder först när hyresförhållandet upphört och lägenheten således står till Brf Bokmalens förfogande. Hyresgästerna är alltså inte fråntagna vare sig sitt besittningsskydd eller sin bytesrätt. Det kan också nämnas att det inte heller finns något som hindrar att ett förhandsavtal enligt 5 kap. bostadsrättslagen tecknas avseende lägenheter som redan är uthyrda.

Vidare kan 5 kap. 7 § bostadsrättslagen, som avser förhandsavtal och inte optionsavtal, inte förstås på det sättet att en förutsättning för ett giltigt förhandsavtal är att förhandstecknaren är hyresgäst i de lägenheter som avtalet omfattar. Det finns nämligen inte något som hindrar att förhandsavtal tecknas med annan än hyresgäst.

Sammantaget finner alltså hovrätten till skillnad från tingsrätten att det saknas några sådana särskilda omständigheter som bör medföra att optionsavtalet är ogiltigt. Jeanette Kakoseos kan alltså göra avtalet gällande mot Brf Bokmalen. Vid sådant förhållande har hovrätten att pröva frågan huruvida avtalet kan anses ogiltigt på grund av styrelsens bristande behörighet.

Har styrelsen varit behörig?

Brf Bokmalen har i huvudsak invänt att styrelseledamöterna Claës-Göran Holmström och Mildred Höglund, som undertecknade optionsavtalet, inte var behöriga att företräda Brf Bokmalen vid tidpunkten för avtalets ingående eftersom de inte hade valts enligt tillämplig lagstiftning.

Av 9 kap. 12 § bostadsrättslagen och 6 kap. 4 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar framgår att styrelseledamöter i en bostadsrättsförening ska vara medlemmar i föreningen om inte stadgarna i särskilt angivna fall tillåter annat. Vidare anges i 9 kap. 12 § bostadsrättslagen att av styrelsens ledamöter ska alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma. I

9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 8 § lagen om ekonomiska föreningar finns föreskrifter om föreningsstämma och kallelse till föreningsstämma.

I litteraturen har uttalats att det är logiskt omöjligt att iaktta bestämmelserna i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar fullt ut vid bildandet av en förening (Anders Victorin och Jonny Flodin, Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt, 2011, omarb. uppl. 3, s. 63). Det är till exempel egentligen fel att anta medlemmar innan styrelsen väljs, eftersom det enligt 2 kap. 1 § bostadsrättslagen är styrelsen som ska anta medlemmar. Å andra sidan kan enligt 9 kap. 12 § bostadsrättslagen inte hela styrelsen i en bostadsrättsförening utses av andra än medlemmarna. Bildandet får istället ses som en helhet som slutligen leder till att föreningen bildas.

Vid nyproduktion av bostadsrättslägenheter är det normala att den enskilde blir medlem i en bostadsrättsförening och får en lägenhet upplåten med bostadsrätt under medverkan av ett byggbolag eller annan organisation. Föreningen har då redan kontorsbildats och förvärvat det hus i vilket lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt. Det är i nyproduktion ovanligt att enskilda tar initiativ och genomför bildandet av en förening. Frågan ställer sig annorlunda vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Vid ombildning är tanken från lagstiftarens sida att en bostadsrättsförening bildas av de boende i huset och att bostadsrättsföreningen därefter köper huset av fastighetsägaren. Reglerna kring ombildningar finns förutom i bostadsrättslagen också i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Initiativet för en ombildning kan dock även komma från annan än hyresgästerna, till exempel från fastighetsägaren. Gången vid en sådan fastighetsägarinitierad ombildning är i stället i huvudsak densamma som vid nybyggnad. Det innebär att en bostadsrättsförening kontorsbildas och förvärvar huset, varefter bostadsrätter upplåts i hyreslägenheterna (Victorin och Flodin, s. 120).

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad. Registrering är enligt 9 kap. 3 § bostadsrättslagen en förutsättning för att en bostadsrättsförening ska bli en juridisk person. I och med registreringen kan

föreningen förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt föra talan inför domstolar och andra myndigheter. Lagen ställer ett antal krav för att en bostadsrättsförening ska få registreras. Således krävs enligt 1 kap. 2 § bostadsrättslagen att föreningen har minst tre medlemmar, antagit stadgar, samt utsett styrelse och minst en revisor.

En bostadsrättsförening behöver inte ha ett hus för att kunna bildas, vilket för övrigt vore omöjligt då föreningen före bildandet inte är en juridisk person. Lagen om ekonomiska föreningar överlåter i stor utsträckning åt de blivande föreningsmedlemmarna att själva bestämma hur bildandet ska gå till. Det som har förutsatts vara det normala tillvägagångssättet är att de som vill bilda en bostadsrättsförening kallar till ett konstituerande möte. Vid detta möte beslutar de att bilda föreningen och antar stadgar (Victorin och Flodin, s. 61).

Regler om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt finns som nämnts i ombildningslagen. Lagen ger hyresgästerna rätt att genom en förening förvärva bland annat tomträtt för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Enligt 3 § samma lag gäller att om hyresgästerna är intresserade av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan medför att föreningen får företrädesrätt vid en försäljning av fastigheten.

I målet har åberopats ett stort antal handlingar i fråga om styrelsens behörighet. Av en handling benämnd "Protokoll fört vid konstituerande möte vid bildande av Bostadsrättsföreningen Huset 109 den 8 februari 1993" framgår att fem namngivna personer sammankommit för att ta ställning till ett förslag om bildande av bostadsrättsförening. Av protokollet framgår vidare bland annat att de närvarande beslutade att bilda bostadsrättsföreningen Huset 109 och att Claës-Göran Holmström, Mildred Höglund och Marianne Tyrén-Holmström valdes till ordinarie styrelseledamöter intill dess ordinarie föreningsstämma hållits. Av handlingen framgår däremot inte vilka personer som utgör föreningens medlemmar. Av en handling benämnd "Protokoll från styrelsesammanträde i Bostadsrättsföreningen Huset 109 den

9 februari 1993” framgår att styrelsen beslutade att styrelseledamöterna äger rätt att teckna föreningens firma två i förening. Enligt Jeanette Kakoseos registrerades föreningen den 18 mars 1993. Uppgiften har inte ifrågasatts av Brf Bokmalen och får stöd av i målet ingivet utdrag från näringslivsregistret. Föreningen hette vid bildandet år 1993 ”Bostadsrättsföreningen Huset 109” och namnändrade därefter till ”Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2”. I en medlemsförteckning avseende föreningen daterad den 10 november 1998 har som medlemmar upptagits samma personer som anges som säljare i köpeavtalet avseende tomträten. Av en kallelse daterad den 7 oktober 1998 och undertecknad av Claës-Göran Holmström framgår bland annat att vid den extra stämman skulle väljas styrelseledamöter och att han till medlemmarna skulle utlämna upplåtelseavtal samt bostadsrättsbevis. Av handling benämnd ”Protokoll fört vid extra föreningsstämma i Brf Bokmalen 2 tisdagen den 1 december 1998” framgår att den tidigare styrelsen ersattes av en ny styrelse vid den extra stämman.

Hovrätten konstaterar till en början att bildandet av föreningen år 1993 framstår som ett sedvanligt sätt att bilda en förening på. Det får godtas att de personer som närvarade vid det konstituerande mötet också utgjorde föreningens medlemmar. Det får vidare godtas att den av medlemmarna valda styrelsen utgjorde föreningens ordinarie styrelse och inte någon interimsstyrelse. Styrelsen hade alltså därefter behörighet att företräda föreningen. Vidare kan det förhållandet att föreningen under lång tid inte ägde någon fastighet, inte kallade till föreningsstämmor, inte höll styrelsemöten, inte avlämnade årsredovisning och inte heller i övrigt utförde sedvanligt styrelsearbete inte anses innebära att styrelsens behörighet upphörde. Frågan är dock om denna styrelse var behörig ända fram till föreningsstämman den 1 december 1998.

Som framgår av kallelsen till och protokollet vid föreningsstämman den 1 december 1998 skedde vid det mötet inte någon ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Ombildningen måste alltså ha skett tidigare. Någon utredning om när detta skedde och hur det gick till har inte lagts fram i målet. Att något beslut om styrelseledamöternas utträde som medlemmar skulle ha fattats har inte heller framkommit. I medlemsförteckningen daterad den 10 november 1998 är styrelsemedlemmarna inte upptagna. Detta skulle kunna tyda på att styrelsen inte längre var medlemmar. Av

handlingarna framgår dock att det är styrelsen som har kallat till stämman den 1 december, att medlemmarna vid detta möte skulle få sina upplåtelsebevis och att styrelsen vid detta möte skulle avlösas av en ny styrelse, som helt bestod av de nyblivna medlemmarna. Det framstår inte som rimligt att den styrelse som skulle haft behörighet att kalla till stämman, teckna upplåtelse av bostadsrätt och utfärda bostadsrättsbevis inte skulle ha haft behörighet att företräda föreningen i andra avseenden, såsom exempelvis vid tecknande av det nu aktuella optionsavtalet. Det är mot denna bakgrund naturligt att betrakta de första styrelseledamöterna också som medlemmar och därmed behöriga att företräda föreningen fram till stämman den 1 december 1998, då denna styrelses uppdrag avslutades och då de egentliga medlemmarna tog över ansvaret för förvaltningen av föreningen.

När det gäller frågan huruvida optionsavtalet undertecknades före eller efter stämman konstaterar hovrätten att det av kallelsen framgår att medlemmarna i samband med föreningsstämman skulle få upplåtelsebevis och bostadsrättsbevis. Detta talar enligt hovrättens mening för att även optionsavtalet var undertecknat inför föreningsstämman. Det har inte heller framkommit att giltigheten av övriga lägenhetsupplåtelse har ifrågasatts. Hovrätten finner mot bakgrund av nu angivna omständigheter att Brf Bokmalen inte har presenterat någon utredning som omkullkastar utgångspunkten att optionsavtalet undertecknades före föreningsstämman. Vid detta förhållande har hovrätten att pröva huruvida det i målet yrkade beloppet utgör en otillåten tilläggsköpeskillning.

Utgör optionsavtalet en otillåten tilläggsköpeskillning?

Brf Bokmalen har gjort gällande att köpeskillningen för tomträten framgår av köpebrevet och att Jeanette Kakoseos inte har rätt att få någon tilläggsköpeskillning utöver detta. Brf Bokmalen har vidare gjort gällande att optionsavtalet har ingåtts som ett led i överlåtelsen av tomträten, vilket innebär att ersättningen som yrkas i målet är en otillåten tilläggsköpeskillning.

Av 13 kap. 7 § jordabalken framgår att bestämmelserna om fast egendom i jordabalken är tillämpliga också avseende överlåtelse av tomträtt. Av 4 kap. 1 § första stycket jordabalken framgår att köpehandlingen ska innehålla uppgift om bland annat

köpeskillingen. I 4 kap. 1 § andra stycket anges att om köpare och säljare vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig.

Frågan är om optionsavtalet utgör en sådan överenskommelse om annan köpeskillning som avses i 4 kap. 1 § andra stycket jordabalken. I så fall är avtalet ogiltigt.

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att kravet på att köpeskillingen ska anges korrekt föranleddes av att lagstiftaren ville förhindra olika former av vilseledanden av tredje man eller myndigheter. Om parterna har angett en lägre köpeskillning än den verkliga kan avsikten vara att undgå full lagfartsstämpel eller undvika realisationsvinstbeskattning hos säljaren. Om parterna å andra sidan har angett en högre köpeskillning än den verkliga, kan meningen till exempel vara att vilseleda arrendatorer som har förköpsrätt till den sålda fastigheten. En för högt angiven köpeskillning kan också i vissa fall användas för att kringgå hyresgästers rätt att förvärva en fastighet för ombildning till bostadsrätt (prop. 1991/92:110 s. 9-10 och prop. 1970:20 del B I s. 150 f.).

Av köpebrevet avseende överlåtelse av tomträtten till fastigheten Bokmalen 2 framgår bland annat att Jeanette Kakoseos och de övriga delägarna överlät tomträtten till Brf Bokmalen (med dåvarande namnet Bostadsrättsföreningen Huset nr 109) till en sammanlagd köpeskillning om 2 285 000 kr, att den del av köpeskillingen som är hänförlig till Jeanette Kakoseos andel i tomträtten uppgick till 988 000 kr och att hela köpeskillingen blivit till fullo betald. Överlåtelsen av tomträtten skedde enligt parterna i slutet av år 1998. Av optionsavtalet, som ingicks den 1 december 1998, framgår bland annat följande. Enligt avtal mellan delägarna till tomträtten motsvarar Jeanette Kakoseos tomträttsinnehav sju enheter, av vilka fem är uthyrda till tredje man och två disponeras av henne.

Jeanette Kakoseos har alltså sålt sina andelar i tomträtten till Brf Bokmalen samtidigt som Brf Bokmalen till henne utfärdat dels fem reverser – med olika belopp hänförliga till de fem uthyrda lägenheterna – dels upplåtit två bostadsrätter till henne för ett sammanlagt insatskapital om 111 698 kr. Brf Bokmalen är vidare skyldig att upplåta

bostadsrätt till Jeanette Kakoseos när någon av de fem uthyrda lägenheterna friställs. Brf Bokmalen ska dessutom upplåta lägenhet som friställs för en insats motsvarande reversbeloppet för respektive lägenhet. Det åligger slutligen Jeanette Kakoseos att då återlämna den av henne innehavda reversen.

Hovrätten konstaterar att optionsavtalet inte innehåller någon reglering av en köpeskillning utöver den som regleras i köpebrevet. I vilken form köpeskillningen har erlagts, exempelvis genom kontant betalning eller genom upprättande av ägarreverser till säljaren i enlighet med optionsavtalet saknar däremot betydelse för den nu aktuella bedömningen av om den angivna köpeskillningen är riktig eller inte. Optionsavtalet kan inte heller anses ha till syfte att vilseleda tredje man eller myndigheter i fråga om köpeskillningens storlek eller på något annat sätt. Hovrätten finner därför att optionsavtalet inte kan anses utgöra ett sådant sidoavtal om köpeskillning som enligt 4 kap. 1 § andra stycket jordabalken är ogiltigt. Vid detta förhållande har hovrätten att ta ställning till frågan huruvida preskription har inträtt.

Har fordran preskriberats?

Parterna är överens om att preskriptionsfristen för den i målet aktuella fordran inleddes den 1 december 1998 och att det år 2009 uppstod en tvist mellan parterna om Brf Bokmalens skyldigheter enligt avtalet. Jeanette Kakoseos har vidare uppgett att Brf Bokmalen år 2001 till henne upplät en av lägenheterna med bostadsrätt i enlighet med optionsavtalet. Brf Bokmalen har inte ifrågasatt denna uppgift. Hovrätten utgår från de nu redovisade omständigheterna.

Jeanette Kakoseos har åberopat ett antal handlingar angående frågan om preskription. Av åberopade årsredovisningar för Brf Bokmalen från åren 2000-2002 och 2004-2009 framgår i en fotnot att de fyra lägenheter som upplåts med hyresrätt hanteras i ett speciellt avtal mellan Brf Bokmalen och Jeanette Kakoseos. I flera av årsredovisningarna anges Jeanette Kakoseos som ägare till de fyra hyresrätterna. Av åberopade avräkningshandlingar för år 2005, 2008 och 2009, balansräkning för år 2001 och 2005, resultaträkning för år 2005, handling benämnd kommentar till årsredovisningen för år 2003 och protokoll från styrelsemöte från år 2001 framgår att Brf Bokmalen och Jeanette Kakoseos under dessa år har gjort återkommande

avräkningar avseende överskottet hänförligt till de fyra hyreslägenheterna som omfattas av optionsavtalet. I flera av handlingarna beskrivs Jeanette Kakoseos som ägare till de fyra lägenheterna. Av avier från Handelsbanken för år 2005-2007 och av Brf Bokmalens kontoutdrag för år 2002 framgår att utbetalningar till Jeanette Kakoseos har gjorts.

Hovrätten konstaterar att annat inte framkommit, eller ens påståtts, än att tio års preskriptionstid gäller för den i målet aktuella fordran. Den upplåtelse av bostadsrätt som skedde år 2001 i enlighet med optionsavtalet innebar ett erkännande från Brf Bokmalens sida av föreningens skyldigheter enligt avtalet och utgjorde ett preskriptionsavbrott. Senast år 2009, då tvist uppstod om Brf Bokmalens skyldigheter enligt optionsavtalet, måste nytt preskriptionsavbrott anses ha inträffat. Redan på grund av dessa omständigheter kan konstateras att preskription inte har inträtt. Dessutom får preskriptionsavbrott anses ha skett genom regelbunden tillämpning av avtalet med återkommande avräkningar.

Eftersom Jeanette Kakoseos fordran inte har preskriberats ska hennes talan i denna del bifallas. Om det yrkade beloppets storlek jämte ränta råder inte tvist.

Avhysning

Brf Bokmalen har i denna del gjort gällande att garage nr 1 inte är att anse som en bostadsrätt, att Jeanette Kakoseos inte har betalat någon avgift för garaget, att det inte föreligger något hyresavtal mellan parterna och att föreningen använder garaget såsom fastighetsägare. Brf Bokmalen har i övrigt gjort samma invändningar angående behörighetsfrågan vid avtalets ingående som föreningen gjort avseende talan om skadestånd.

Av den i målet åberopade handlingen benämnd avtal om upplåtelse av bostadsrätt framgår att Brf Bokmalen till föreningsmedlemmen Jeanette Kakoseos upplåter garage nr 1 i föreningens tomträtt med beteckning Bokmalen 2 för att av henne nyttjas utan begränsning i tid. Vidare framgår att Jeanette Kakoseos för det upplåtna garaget har betalat en insats om 100 kr och att det för närvarande inte utgår någon årsavgift för garageplatsen. Avtalet är daterat den 1 december 1998 och undertecknat av Jeanette

Kakoseos och för Brf Bokmalens räkning av Claës-Göran Holmström och Mildred Höglund. Av bostadsrättsbevis daterat samma dag och undertecknat av samma personer som undertecknat upplåtelseavtalet framgår bland annat att en garageplats har upplåtits till Jeanette Kakoseos.

Av 1 kap. 4 § bostadsrättslagen framgår att upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Vidare anges i bestämmelsen att en sådan upplåtelse endast får avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Brf Bokmalen har inte ifrågasatt att garaget utgör del av föreningens hus. En garageplats som utgör del av hus kan upplåtas med bostadsrätt. Det har alltså varit möjligt att upplåta garageplatsen med bostadsrätt.

I 1 kap. 3 § bostadsrättslagen anges att upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt endast får ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Av 4 kap. 5 § bostadsrättslagen framgår att upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen, om inte annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Vidare anges att det av upplåtelsehandlingen ska framgå parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift. Något krav på angivande av andelsvärde finns däremot inte.

Jeanette Kakoseos anges i upplåtelseavtalet som medlem, vilket får anses innefatta att styrelsen har antagit henne som medlem, särskilt då medlemskap är en förutsättning för att upplåtelsen ska få ske. Hovrätten konstaterar att det i målet aktuella upplåtelseavtalet uppfyller de ovan nämnda kraven på en upplåtelse. Denna bedömning förändras inte av att Brf Bokmalen inte har tagit ut någon årsavgift för garageplatsen.

När det gäller frågan om styrelsens behörighet vid undertecknandet av upplåtelseavtalet gör hovrätten samma bedömning som ovan gjorts avseende optionsavtalet. Upplåtelsen kan alltså inte anses ogiltig på grund av bristande

behörighet hos styrelsen. Det nu anförda innebär att hovrätten anser att Jeanette Kakoseos innehar garageplatsen med bostadsrätt.

Jeanette Kakoseos har påstått att Brf Bokmalen har hyrt garaget av henne från och med år 2005 för en överenskommen månadshyra om 600 kr, att föreningen från och med år 2009 inte längre har betalat hyra och att Jeanette Kakoseos har sagt upp föreningens hyresrätt. Brf Bokmalen har bestritt att föreningen har hyrt garaget av Jeanette Kakoseos och har påstått att föreningen har använt garaget, som inte är upplåtet med bostadsrätt, i egenskap av ägare. Brf Bokmalens bestridande utgår alltså från att någon upplåtelse med bostadsrätt inte har skett. Eftersom hovrätten funnit att garageplatsen är upplåten med bostadsrätt till Jeanette Kakoseos har dock Brf Bokmalen inte någon rätt att i egenskap av ägare nyttja garageplatsen. Någon nyttjanderätt på annan grund har Brf Bokmalen inte gjort gällande. Jeanette Kakoseos talan ska således bifallas även i denna del.

Rättegångskostnader

Med hänsyn till utgången i målet är Jeanette Kakoseos berättigad till ersättning för rättegångskostnader såväl vid tingsrätten som i hovrätten. Brf Bokmalen har vitsordat Jeanette Kakoseos yrkande om rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten som skäliga.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2014-03-27

I avgörandet har deltagit f.d. hovrättsrådet Lars Hesser, hovrättsrådet Anna-Karin Winroth, adjungerade ledamoten Therese Braathen och tf. hovrättsassessorn Isak Kurt, referent.