



HOVRÄTTEN FÖR
NEDRE NORRLAND
Rotel 15
Handläggare 6

DOM
2024-10-08
Sundsvall

Mål nr
T 1647-23

Sid 1 (11)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts dom 2023-10-03 i mål T 1329-22, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Ramundbergets Byboende AB, 556919-4615
Vägs Ände
840 97 Bruksvallarna

Ställföreträdare: Philip Flacké
Adress som ovan

Ombud: Advokat David Johansson och biträdande jurist Fabian Lidåkra
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Box 7315
103 90 Stockholm

Klagande och motpart

Brogården Förvaltning AB, 556913-4462
Volvägen 36 A
831 48 Östersund

Ställföreträdare:
1. Marthin Jönsson
Brogården Lokaler AB
Hagvägen 18
831 48 Östersund

2. Andreas Mårtensson
Lits Prästbord 208
836 92 Lit

Ombud: Advokat Tom Pripp
Priplaw Advokat AB
Strandgatan 11
831 30 Östersund

SAKEN

Bättre rätt till aktier m.m.

Dok.Id 231048

Postadress
Box 170
851 03 Sundsvall

Besöksadress
Södra Tjarngatan 2

Telefon
060-18 68 00
E-post: hovratten.nedrenorrland@dom.se
www.hovrattenfordrenorrland.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Med ändring av tingsrättens dom i själva saken, förutom punkterna 2 och 4 i domslutet, fastställer hovrätten

- att Brogården Förvaltning AB enligt aktieägaravtalet haft och har rätt att inlösa Ramundbergets Byboende AB:s aktier nr 501–1 000 i Fjällängen Ramundberget AB (556924-8437),
- att Brogården Förvaltning AB äger bättre rätt än Ramundbergets Byboende AB till hälften av aktierna i Fjällängen Ramundberget AB, aktierna nr 501–1 000, och aktiebrevet som representerar aktierna, samt förpliktar
- Ramundbergets Byboende AB att till Brogården Förvaltning AB överlämna aktiebrevet för aktierna nr 501–1 000 i Fjällängen Ramundberget AB.

Hovrätten ändrar tingsrättens dom även i fråga om rättegångskostnader och förpliktar Ramundbergets Byboende AB att ersätta Brogården Förvaltning AB för dess rättegångskostnader i tingsrätten med 111 500 kr avseende ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från den 3 oktober 2023 tills betalning sker.

Ramundbergets Byboende AB ska ersätta Brogården Förvaltning AB för dess rättegångskostnader i hovrätten med 58 800 kr, varav 49 500 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Ramundbergets Byboende AB (Byboende) har yrkat att hovrätten ska bifalla käromålet i dess helhet. Byboende har också yrkat att Brogården Förvaltning AB ska förpliktas ersätta Byboendes rättegångskostnader vid tingsrätten.

Brogården Förvaltning AB (Brogården) har yrkat att hovrätten ska bifalla genkäromålet i dess helhet. Brogården har också yrkat att Byboende ska förpliktas ersätta Brogårdens rättegångskostnader vid tingsrätten.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Parterna har åberopat de grunder och utvecklat sin talan på samma sätt som i tingsrätten och som framgår av tingsrättens dom. Byboende har förtydligat att det görs gällande att Brogårdens tillkännagivande av inlösen av aktierna och verkställigheten av detta var för sig eller tillsammans har utgjort ett väsentligt avtalsbrott.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

I hovrätten har åberopats samma bevisning som vid tingsrätten. De vid tingsrätten inspelade förhören med Philip Flacké, Marthin Jönsson och Andreas Mårtensson har spelats upp. Brogården har i hovrätten åberopat ny skriftlig bevisning i form av e-postmeddelanden.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Tingsrätten har i sin dom utförligt redogjort för bakgrunden till tvisten, parternas grunder och utveckling av talan samt den utredning som lagts fram. Hovrätten ansluter

sig till tingsrättens redogörelser i dessa delar. I hovrätten har kommit fram att endast Fjällängen Ramundberget AB (Fjällängen) är part i aktieägaravtalet och att det indirekta ägandet i Fjällängen II Ramundberget AB (Fjällängen II) regleras i ett separat aktieägaravtal. Det avtalet har inte lagts fram i detta mål.

Den huvudsakliga frågan i målet är om parterna har eller har haft rätt att lösa in motpartens aktier i Fjällängen på grund av väsentligt brott mot aktieägaravtalet och därför ska anses ha bättre rätt till motpartens aktieposter. Hovrätten anser att den prövningsordning som tingsrätten har ställt upp är riktig varför den även blir utgångspunkten vid hovrättens prövning.

Brogårdens talan (genkäröålet)

Inledande bedömning

Den 9 april 2013 ingick Byboende och Brogården ett aktieägaravtal. Av aktieägaravtalet p. 2.4 framgår att Fjällängen ska hyra ut lägenheter i enlighet med uthyrningsavtal med Ramundbergets Alpina AB (Alpina) enligt ett särskilt upprättat hyresavtal. Den 5 december 2013 ingick bolagen ett hyresavtal avseende Fastigheterna Funäsdalen 42:151 och Funäsdalen 42:152. Hyresavtalet undertecknades för Fjällängen av Marthin Jönsson och för Alpina av Philip Flacké. Mot bakgrund av det instämmer hovrätten inledningsvis i tingsrättens bedömning att Byboende inte är part i hyresavtalet och har därmed ingen skyldighet att med direkt stöd av det medverka till att hyresinbetalningar erläggs och hyresintäkter redovisas.

Frågan blir då om aktieägaravtalet mellan parterna har inneburit en skyldighet för Byboende att verka för att Alpina fullgör sina åtaganden enligt hyresavtalet med Fjällängen p.g.a. lojalitetsplikt.

Lojalitetsplikt som rättslig grund

Tingsrätten har redogjort för lojalitetsplikten som allmän rättsprincip. Hovrätten ansluter sig till den redogörelsen med följande tillägg. I ett kontraktsförhållande får parter rent allmänt sett anses ha en lojalitetsplikt mot varandra. En sådan plikt får betraktas som en sådan handlingsnorm vilket inom civilrätten brukar benämnas allmän rättsgrundsats eller civilrättslig princip. Det är därmed inte sagt att plikten är lika stark mellan alla parter och i alla situationer. Förhållandena varierar betydligt mellan olika fall och det är inte möjligt och knappast inte lämpligt att ange en allmängiltig princip om gränserna för lojalitetsplikten. Lojalitetsplikten anses i stället vara situationsberoende.

Lojalitetsplikten kan tillskrivas ett antal funktioner vilka utförligt och under lång tid har diskuterats i praxis. Lojalitetsplikten har bl.a. ansetts göra bestämningen av avtalets innehåll mera flexibel. Den anses också ha en korrigeringsfunktion på så sätt att när den annars etablerade rätten inte förmår leverera ett rimligt balanserat resultat kan lojalitetskravet fungera som ett korrigeringsinstrument (Munukka, J., Kontraktuell lojalitetsplikt, 2007, s. 406 och Lojalitetsplikten som rättsprincip, SvJT 2010 s. 837 ff.). Vidare anses långvariga avtalsrelationer normalt kräva längre gående lojalitet av parterna än vid momentana avtal som köp. Föreligger dessutom en tydlig intressegemenskap mellan dem, vilket är fallet då avtalet syftar till att uppnå ett gemensamt ändamål, skärps lojalitetsplikten ytterligare (Grönfors, K., m.fl., Avtalslagen [22 juni 2023, Version 6, JUNO], kommentaren till 36 § under p. 11 med däri gjorda hänvisningar).

Lojalitetsplikten i detta fall

Av aktieägaravtalets p. 1.5 framgår att parterna förbinder sig att i enlighet med bestämmelserna i avtalet vidta de åtgärder som är erforderliga för att fullgöra den angivna överenskommelsen i avtalet. Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att villkoret ger uttryck för en lojalitetsplikt mellan parterna. Hovrätten anser emellertid, till skillnad från tingsrätten, att klausulen i sig är allmänt hållen och ger

inte isolerat någon ledning i frågan om hur långt lojalitetsplikten sträcker sig för vardera avtalsparten. För att bedöma frågan om lojalitetsplikten i detta fall behöver klausulen sättas in i dess avtalskontext och vilka krav som kan ställas på Byboende i förhållande till Alpinas skyldigheter måste avgöras efter en helhetsbedömning av omständigheterna i målet.

Av aktieägaravtalet framgår bl.a. att Fjällängen köpte fastigheterna Funäsdalen 42:151 och 42:152 av Alpina. Brogården Entreprenad AB skulle låta uppföra byggnader på fastigheterna vilka sedan skulle hyras ut av Alpina för kommersiellt boende i enlighet med hyresavtal på sätt som framgår av avtalets p. 2.4. Eftersom viss del av finansieringen skulle ske genom bidrag från Länsstyrelsen gjorde parterna ett åtagande att fastigheterna skulle användas för kommersiellt boende. Därefter var parternas avsikt att avyttra fastigheterna på det mest förmånliga sättet, p. 1.2 i avtalet.

Marthin Jönsson har berättat att syftet med avtalet var att uppföra byggnader, bedriva kommersiell verksamhet med uthyrning av bäddar för att därefter sälja fastigheterna vidare. Ett fortsatt innehav av byggnaderna under en längre tid efter uppförandet av dessa, tio år enligt Marthin Jönsson, var en förutsättning för att projektet delvis skulle kunna finansieras genom bidrag från Länsstyrelsen. Philip Flacké har i förhör ställt sig främmande till att syftet med avtalet var att avyttra fastigheterna. Han har i stället uppgett att ändamålet med avtalet hela tiden har varit att förmedla kommersiella bäddar och att Brogården vill ändra syftet med samarbetet. Philip Flacké har alltså haft en annan uppfattning än Marthin Jönsson om vilket det huvudsakliga syftet med aktieägaravtalet har varit.

Hovrätten bedömer att redan aktieägaravtalets ordalydelse visar att parternas avsikt, så som det har kommit till uttryck i avtalet, har varit att etablera ett långvarigt samarbete där fastigheterna Funäsdalen 42:151 och 42:152 skulle bebyggas, byggnaderna hyras ut och så småningom avyttras. Det Marthin Jönsson uppgett bekräftar också avtalsinnehållet på ett förklarligt och rimligt sätt. Även Andreas

Mårtensson har berättat om att byggnaderna skulle hyras ut kommersiellt under tio år för att därefter avyttras.

Vidare anser hovrätten att en förutsättning för att projektet i Fjällängen skulle genomföras i enlighet med parternas avsikter, så som det har kommit till uttryck i avtalet, har varit att ett nära samarbete mellan Byboende, Brogården och deras närstående bolag, bl.a. Alpina etableras.

Mot bakgrund av dessa förhållanden anser hovrätten, i likhet med tingsrätten, att hyresavtalet mellan Fjällängen och Alpina har utgjort en del av aktieägaravtalet och att parternas gemensamma avsikt har varit att andra närstående bolag skulle vara inblandade i verksamheten för att åtagandena i avtalet skulle kunna uppfyllas på lämpligt sätt. Hovrätten tillägger att något som ytterligare starkt talar för det är att det endast har varit Marthin Jönsson och Philip Flacké som har undertecknat både aktieägaravtalet och hyresavtalet. Även omständigheterna kring den s.k. Överenskommelse III, som tingsrätten redogjort för, talar i samma riktning.

Hovrätten instämmer därför sammanfattningsvis i tingsrättens bedömning att parterna inom ramen för aktieägaravtalet har haft att lojalt verka för att villkoren i det och de i hyresavtalet uppfylls.

Byboende och Brogården har ägt hälften vardera av aktierna i Fjällängen. I enlighet med aktieägaravtalets p. 4.1 har Byboende och Brogården haft rätt att vardera utse två ledamöter och en suppleant i styrelsen för Fjällängen. Byboende har haft rätt att utse ordförande, men denne har inte haft någon utslagsröst vid beslutsfrågor. För det fall parterna inte kommer överens om en fråga vid ett styrelsemöte har de haft att hänskjuta frågan till nästa möte. Vid frågor av avgörande betydelse för parterna, där enighet inte kunnat uppnås, har parterna kunnat begära medling, (se avtalets p. 4.1 a och c). Aktieägaravtalet har således inneburit att Brogården inte haft några möjligheter att utan Byboendes medverkan vidta åtgärder, och vice versa. Avtalets utformning ställer således mycket höga krav på parternas förmåga att lojalt samverka med varandra för att fullgöra överenskommelsen i avtalet.

Philip Flacké har varit både aktieägare och styrelseledamot i Byboende och Alpina vilket betyder att han har haft att värna båda bolagens intressen. Hovrätten bedömer emellertid att dessa, objektivt sett, inte har varit oförenliga med varandra. Byboende har därför inte haft något motiverat skäl att frångå de intressen som avtalet med Brogården ger uttryck för.

Sammanfattningsvis, vid en helhetsbedömning av omständigheterna, anser hovrätten att Byboendes lojalitetsplikt att verka för att hyresavtalet mellan Alpina och Fjällängen genomförs i enlighet med dess villkor har varit långtgående. Den närmare innebörden av lojalitetsplikten i förevarande fall är att Byboende har haft att lojalt och aktivt medverka till att Alpina redovisar intäkter och betalar hyror i enlighet med hyresavtalet, till Fjällängen.

Frågan om avtalsbrott

Brogården har påstått att det finns oreglerade fakturor för hyra mellan Fjällängen II och fastigheterna Funäsdalen 42:149 och 42:150. Hovrätten bedömer att Brogården i denna del inte har lagt fram tillräcklig bevisning till styrkande av att Alpina varit i betalningsdröjsmål, bl.a. har varken aktieägar- eller hyresavtalet mellan parterna lagts fram. Brogården har därmed inte visat att det föreligger något avtalsbrott i denna del.

Tingsrätten har antecknat det som Marthin Jönsson, Philip Flacké och Andreas Mårtensson har uppgett. Hovrätten tillägger att Andreas Mårtensson har berättat att fakturorna 27 och 29 från Fjällängen förföll till betalning den 2 november 2021. Vidare har han berättat att han tillskrivit Philip Flacké och påmint honom om fakturorna. Av den skriftliga bevisningen framgår att Brogården har ansett att Byboende varit i betalningsdröjsmål med hyrorna. Byboende har för sin del invänt att fakturorna har reglerats. Byboende har emellertid inte lagt fram någon bevisning till stöd för att fakturorna bestritts innan förfallodagen, att betalning skett eller att hyra på annat sätt deponerats. Även om skrivningen i avtalet skulle tolkas på det sätt som Byboende förespråkade, att Alpina haft hela nästkommande kvartal på sig att redovisa

hyresintäkter och erlagga hyra, har fakturorna alltså vid efterföljande kvartals utgång kvarstått obetalda. Alpina har således varit i betalningsdröjsmål. Brogården har därmed visat att Alpina inte har betalat hyra och inte heller redovisat hyresintäkter för tredje kvartalet 2021 i enlighet med hyresavtalet för fastigheterna Funäsdalen 42:151 och 42:152.

Hovrätten anser utöver det att Brogården har visat, bl.a. genom den skriftliga bevisningen i form av korrespondens mellan parterna och det som Marthin Jönsson och Andreas Mårtensson har berättat om Philip Flackés agerande i Alpina, att Byboende inte i tillräcklig hög grad och på ett lojalt sätt har medverkat till att Alpina fullgjort sina åtaganden. Hovrätten finner därför, i likhet med tingsrätten, att Byboendes agerande har utgjort ett avtalsbrott.

Frågan om avtalsbrottet har varit väsentligt

Tingsrätten har utförligt redogjort för ett flertal omständigheter – parternas samarbetsproblem och den omständigheten att det inte har funnits några egentliga möjligheter för Brogården att rikta andra påföljder mot Byboende som skulle innebära en avsevärd påtryckning för att få till stånd en rättelse av avtalsbrottet – som även enligt hovrättens mening talar för att det har rört sig om ett väsentligt avtalsbrott. Därutöver rör det sig om, vilket även tingsrätten har konstaterat, ett brott mot en central förpliktelse i avtalet. Kärnan i Fjällängens verksamhet har, från färdigställda byggnader fram till eventuell avyttring, varit uthyrning av kommersiella bostäder. Enligt hovrättens bedömning visar utredningen att Fjällängens intäkter i den löpande verksamheten huvudsakligen har kommit från Alpina. Att det eventuellt har funnits möjlighet till utdelningsbara tillgångar i Fjällängen II, ändrar inte det förhållandet.

Genom den bevisning som har lagts fram i målet i form av pantbrev, rättelseanmaningar, delöverenskommelser mellan parterna, e-postkorrespondens samt parternas uppgifter om att det löpande varit problem med att Alpina inte har avgett redovisning eller betalat hyra i tid, har Brogården styrkt att det tidigare i flertalet fall och vid upprepade tillfällen har förelegat betalningsproblem från Alpinas sida. Philip

Flackés uppgift om att Alpina kunde vara i dröjsmål med betalningen någon gång motsägs av den bevisning som Brogården har åberopat. Byboende har för sin del inte heller åberopat någon bevisning till styrkande av sina påståenden om rätt till kvittning.

Hovrätten anser att Alpinas upprepade betalningsdröjsmål har medfört att Brogården har haft anledning att förvänta sig framtida betalningssvårigheter med Alpina och att Philip Flacké inte skulle bidra till att lösa situationen för Byboendes räkning. Brogården har exempelvis, utan full firmateckningsrätt, lämnat in betalningsförelägganden mot Alpina avseende förfallna hyror. Andreas Mårtensson har berättat att bakgrunden till det var att Brogården försökte få någon form av reaktion från Philip Flacké gällande obetalda fakturor. Det visar på det låsta läge Brogården har befunnit sig i, i egenskap av aktieägare i Fjällängen. Byboendes agerande har helt enkelt medfört att det inte har influtit kapital till Fjällängen på ett sådant sätt som anges i hyresavtalet mellan Alpina och Fjällängen.

Mot bakgrund av dessa förhållanden bedömer hovrätten, till skillnad från tingsrätten, att Byboende har brutit mot lojalitetsplikten mellan parterna i sådan omfattning att det ska anses utgöra ett väsentligt avtalsbrott. Vid sådant förhållande har Brogården haft och har rätt att inlösa aktierna 501–1 000 i Fjällängen och har bättre rätt till aktierna och aktiebrevet som representerar dessa. Vid den utgången ska Byboende även förpliktas att överlämna aktiebrevet till Brogården. Tingsrättens dom ska ändras i enlighet med detta.

Byboendes talan (huvudkäromålet)

Eftersom Brogårdens talan bifalls i dess helhet ska Byboendes talan som en följd av det ogillas. Tingsrättens dom (punkten 1 i domslutet) ska ändras i enlighet med detta.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska Byboende ersätta Brogården för dess rättegångskostnader såväl i tingsrätten som i hovrätten. De yrkade beloppen har vitsordats.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast **tisdagen den 5 november 2024**.

Mats Fällström

Karin Gustin

Chris Stattin-Larsson

Nathalie Lihuvud (referent)



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
rotel 8

DOM
2023-10-03
Meddelad i
Östersund

Mål nr
T 1329-22

PARTER

Kärande och gensvarande

Ramundbergets Byboende AB, 556919-4615
Vägs Ände
840 97 Bruksvallarna

Ställföreträdare: Philip Flacké
Vägs Ände
840 97 Bruksvallarna

Ombud: Advokat David Johansson och biträdande jurist Fabian Lidåkra
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Box 7315
103 90 Stockholm

Svarande och genkärande

Brogården Förvaltning AB, 556913-4462
Volvägen 36 A
831 48 Östersund

Ställföreträdare: Martin Jönsson
Brogården Lokaler AB
Hagvägen 18
831 48 Östersund

Ställföreträdare: Andreas Mårtensson
Lits Prästbord 208
836 92 Lit

Ombud: Advokat Tom Pripp
Priplaw Advokat AB
Strandgatan 11
831 30 Östersund

DOMSLUT

1. Ramundbergets Byboende AB äger bättre rätt än Brogården Förvaltning AB till aktiebrevet till aktierna nr 501–1 000 i Fjällängen Ramundberget AB.

2. Ramundbergets Byboende AB:s käromål i övrigt ogillas.
 3. Brogården Förvaltning AB:s genkärsmål ogillas.
 4. Tingsrättens interimistiska beslut av den 27 april 2022 upphävs.
 5. Vardera parten ska stå sin egen rättegångskostnad.
-

BAKGRUND

Fjällängen Ramundberget AB (Fjällängen) äger två fastigheter: Funäsdalen 42:151 och 42:152. Därutöver äger Fjällängen i sin tur bolaget Fjällängen II Ramundberget AB (Fjällängen II), som äger fastigheterna Funäsdalen 42:149 och 42:150 (Fjällängen och Fjällängen II tillsammans: Fjällängenbolagen). På fastigheterna har Brogården Entreprenad AB uppfört byggnader. Brogården Entreprenad har upplösts genom konkurs. Ramundbergets Alpina AB (Alpina), som är ett till Ramundbergets Byboende AB (Byboende) närstående bolag, hyr ut byggnaderna på fastigheterna för kommersiellt boende. Philip Flacké är ställföreträdare för Byboende och Martin Jönsson är ställföreträdare för Brogården.

Byboende och Brogården Förvaltning AB (Brogården) äger vardera hälften av aktierna i Fjällängen. Brogården äger aktierna nr 1–500 och Byboende äger aktierna nr 501–1 000. Aktiebrev har utställts avseende aktierna. Byboende och Brogården har inbördes reglerat sitt ägande i ett aktieägaravtal av den 9 april 2013 (aktieägaravtalet). Aktiebrevet till aktierna nr 501–1 000 har efter tingsrättens interimistiska beslut den 27 april 2022 överlämnats till Byboende, som i dagsläget har det i sin besittning.

De huvudsakliga frågorna i målet är om Brogården till följd av väsentligt avtalsbrott från Byboendes sida har och har haft rätt att inlösa Byboendes aktier eller om aktierna alljämt tillhör Byboende, och omvänt, om Byboende till följd av väsentligt avtalsbrott från Brogårdens sida har och har haft rätt att inlösa Brogårdens aktier.

Relevanta bestämmelser i aktieägaravtalet är främst punkterna 16.1–2 som reglerar väsentligt avtalsbrott och följderna av detta, som bland annat innefattar en rätt att förvärva den felande partens aktier om denne, efter anmodan från motparten, inte inom föreskriven tid om trettio dagar vidtar rättelse.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNINGAR

Byboende har yrkat att tingsrätten

- fastställer att Byboende har bättre rätt än Brogården till aktiebrevet till aktierna nr 501–1 000 i Fjällängen,
- fastställer att Byboende enligt aktieägaravtalet haft och har rätt att inlösa Brogårdens aktier nr 1–500 i Fjällängen,
- fastställer att Byboende har bättre rätt till Brogårdens aktier nr 1–500 i Fjällängen och därmed aktiebrevet som representerar aktierna, och
- förpliktar Brogården att till Byboende överlämna aktiebrevet till Brogårdens aktier nr 1–500 i Fjällängen.

Brogården har bestritt käromålet i dess helhet och yrkat för egen del

- att tingsrätten fastställer att Brogården enligt aktieägaravtalet haft och har rätt att inlösa aktierna nr 501–1 000 i Fjällängen,
- att tingsrätten fastställer att Brogården har bättre rätt till aktierna nr 501–1 000 och därmed aktiebrevet som representerar aktierna, samt
- att tingsrätten förpliktar Byboende att till Brogården överlämna aktiebrevet för aktierna.

Byboende har bestritt genkäromålet.

Parterna har även yrkat ersättning för sina respektive rättegångskostnader. Byboende har vitsordat Brogårdens rättegångskostnader som skäligen i och för sig. Brogården har, beträffande Byboendes rättegångskostnader, vitsordat ett belopp om 300 000 kr exklusive mervärdesskatt som skäligt i och för sig.

GRUNDER

Byboende

Aktierna nr 501–1 000 i Fjällängen samt aktiebrevet till aktierna, som nu befinner sig i Byboendes besittning, tillhör Byboende. Byboende har inte begått något avtalsbrott. För det fall tingsrätten anser att Byboende begått avtalsbrott är det inte fråga om något väsentligt avtalsbrott. Inlösenprocessen har inte följts för Brogårdens påstående om underlåtenhet att indriva obetalda hyror.

Brogården tillkännagav den 25 april 2022 att bolaget tagit aktiebrevens i anspråk, att bolaget avsåg att välja en styrelse i Fjällängen och att inlösen av Byboendes aktier i Fjällängen hade verkställts samt att hyresavtalet med Byboendes koncernbolag Alpina skulle sägas upp. Det skedde utan grund. Tillkännagivandet och verkställandet utgör väsentligt avtalsbrott. Byboende har den 28 april 2022 anmodat Brogården att vidta rättelse vid äventyr av att Byboende annars avser påkalla inlösen av Brogårdens aktier i Fjällängen. Eftersom Brogården inte inom föreskriven tid vidtagit rättelse har Byboende den 13 juni 2022 i enlighet med aktieägaravtalet påkallat inlösen av Brogårdens aktier.

Brogården

Brogården har till följd av att ägandet i Fjällängenbolagen delas lika med Brogården och Byboende inte haft möjlighet att driva in hyresfordringar från Alpina. Hyresintäkterna från Fjällängen och Alpina har inte redovisats enligt avtal. Vid upprepade tillfällen har Alpina inte redovisat begärt underlag för uthyrning. Rättelse vidtogs efter anmodan 2021. Brogården trodde i och med detta att Byboende tog ansvar för Alpina. Problemen fortsatte och efter anmodan den 7 december 2021 vidtogs inte rättelse i tid, vilket var anledningen till att Brogården påkallade inlösen av aktierna. Efter att Byboende protesterat verkställdes inte inlösen av aktierna. Enbart ett tillkännagivande om att aktier ska inlösas kan inte utgöra ett väsentligt avtalsbrott.

Byboende har begått väsentligt avtalsbrott genom att vägra medverka till att Fjällängenbolagen kan driva in utestående obetalda hyror, bland annat genom att inte tillse att Alpina uppfyller sina åtaganden (i form av att avge redovisningar och betala hyror) enligt hyresavtalen med Fjällängenbolagen. Inlösen har inte betalats inom den 30-dagarsfrist som aktieägaravtalet stipulerar och Brogården har rätt att påkalla inlösen enligt detta.

UTVECKLING AV TALAN

Byboende

Aktieägaravtalet är ingånget mellan Brogården och Byboende. Varken Alpina eller något annat bolag i Brogården- eller Byboendekoncernerna är part i aktieägaravtalet. Avtalet syftade till exploatering av de aktuella fastigheterna. Brogårdskoncernen tillhör entreprenadbranschen och Byboendekoncernen har expertis inom drift av fjällanläggningar och liknande. Fastigheterna skulle gemensamt exploateras av parterna genom att Byboende sköt till fastigheter och att Brogården sköt till arbete, vilket beskrivs i punkten 2.3 i aktieägaravtalet. Punkten 2.4 stipulerar syftet med avtalet. Av villkoret framgår att Fjällängen ska hyra ut producerade lägenheter i enlighet med ett uthyrningsavtal med Alpina. Syftet var att tillskapa en struktur där det uppfördes byggnader och att Alpina därefter skulle hyra ut fastigheterna.

Det finns inga närmare föreskrifter i aktieägaravtalet om hur uthyrningen ska administreras, det finns ingen bestämmelse som ålägger Byboende att tillse att Alpina ska avge redovisning över omsättning och det finns inga sanktioner avseende sena hyresbetalningar. Avtalet syftar snarare till att tillskapa en situation där Fjällängen kan hyra ut fastigheter och byggnader, så att Alpina kan bedriva uthyrningsverksamhet.

Byboende är inte part i det hyresavtal som omnämns i aktieägaravtalet. De avtalsbrott Brogården gör gällande rör således ingen av parterna i förevarande mål. Under alla förhållanden bestrider emellertid Byboende att Alpina skulle ha brutit mot avtalet på något sätt. Byboende bestrider även att Alpina underlåtit att avge redovisning och

hyresbetalning per kalenderkvartal i efterskott. Hyresavtalet består av en fast del och en omsättningsbaserad del. För att fastställa den faktiska omsättningen ska avräkning och redovisning samt därmed hyresbetalning ske per kalenderkvartal i efterskott. Hyresavtalet föreskriver inte någon särskild frist för när redovisning och hyresbetalning ska avges. Redovisning och betalning kan därmed lämnas när som helst under det efterföljande kvartalet, dock senast i slutet av kvartalet.

Hyresavtalet föreskriver att kostnader såsom fastighetsskatt, el, vatten och avlopp, värme, kyla, ventilation och avfallshantering ska ingå i Alpinas hyra. I praktiken har dock Alpina behövt stå för flera av dessa kostnader, varför Alpina tvingats avräkna eller kvitta sådana kostnader mot den fakturering som skett. Brogården är den part som administrerat hyresfaktureringen och avräkningen har inte fungerat på ett tillfredsställande sätt. Detta har bl.a. berott på att Brogården ibland begärt redovisningar innan den avtalade fristen löpt ut och ibland fakturerat baserat på schablonberäkningar, vilket inte är tillåtet enligt avtalet. I vissa fall har Brogården även underlåtit att avräkna kostnader för el, vatten och liknande. Fakturorna har således ofta varit felaktiga. Till följd av att Byboende bestritt felaktiga fakturor har Brogården, utan ensam firmateckningsrätt, ansökt om ett ogrundat betalningsföreläggande mot Alpina, vilket har påverkat Alpinas kreditrating.

Väsentliga avtalsbrott enligt punkten 16 i aktieägaravtalet avser de allra allvarligaste avtalsbrotten – dvs. hävningsliknande situationer. Ordinära avtalsbrott föranleder i stället de typiska sanktionerna i avtalsförhållanden, t.ex. skadestånd eller fullgörelse. Vidare förutsätter punkten att det skett brott mot en konkret bestämmelse i avtalet. Bestämmelsen ska därutöver läsas ihop med punkten 16.3, vilken föreskriver att rätten att inlösa aktierna även föranleder en rätt att inlösa aktierna till en rabatt om 25 procent. Även punkten 1.5 i avtalet har relevans för tvisten, eftersom det är den enda bestämmelsen i aktieägaravtalet som Brogården har åberopat brott mot till stöd för bolagets påkallande av inlösen. Det påstås från Brogårdens sida att punkten uttrycker en lojalitetsplikt för parterna. Bestämmelsen är dock allmänt hållen och föreskriver inga specifika förpliktelser.

Brogården har den 7 december 2021, med hot om att påkalla inlösen av aktierna, begärt att Byboende vidtar rättelse genom att tillse att Alpina redovisar erhållna hyresintäkter och betalar utestående fakturor inom 30 dagar från mottagande av meddelandet. Av meddelandet framgår inte vilka redovisningar som avses och inte heller vilken bestämmelse Byboende påstås ha brutit emot. Byboende efterkom inte Brogårdens begäran. Den 3 februari 2022 påkallade Brogården inlösen av Byboendes aktier genom leverans av aktiebrevet in blanco. Av begäran framgick emellertid även att Brogården, enligt egen utsago, hade aktiebrevet deponerat och att detta inte skulle medföra något överlämnande i praktiken. Brogården uppgav vidare att bolaget hade för avsikt att uppdatera Fjällängens aktiebok och att hålla en extra bolagsstämma i syfte att ändra styrelsen i Fjällängen.

Den 9 februari 2022 bestred Byboende skriftligen Brogårdens påkallande om inlösen. I bestridandet uppgav Byboende för det första att Brogården inte preciserat vilken bestämmelse Byboende skulle ha brutit mot samt att Byboende förnekar att det avtalsbrott begåtts. För det andra att Alpina inte är part i aktieägaravtalet. För det tredje att varken Byboende eller Brogården var part till det avtal som det påstås ha begåtts brott mot – dvs. hyresavtalet. För det fjärde att Alpina hade reglerat samtliga hyresskulder, varför Byboende – oavsett om Byboende ska anses ansvara för Alpina eller inte – inte begått något avtalsbrott. För det femte, och slutligen, att det påstådda avtalsbrottet under alla förhållanden inte kan anses utgöra ett väsentligt avtalsbrott.

Den 15 februari 2022 skickade Brogården ett nytt rättelsekrav till Byboende. I skriften påstod Brogården att Byboende inte avgett redovisningar för det fjärde kvartalet 2021 och att detta skulle ha skett senast den 31 januari 2022, vilket är två månader innan den föreskrivna förfallodagen. Rättelseanmaningen har således skett i förtid. Byboende bestred den 23 februari 2022 rättelsekravet på i princip samma grunder som det föregående bestridandet. Under alla omständigheter måste Brogården ha varit medvetna om att Byboende ansåg rättelseanmaningarna som ogrundade.

Brogården meddelande Byboende den 2 mars 2022 att det ännu inte vidtagits någon rättelse, samt att rättelse skulle ske senast den 11 mars 2022. Detta föranledde Byboende att ta fram ett utkast på stämmingsansökan, vilket skickades till Brogården genom ombudet advokaten Tom Pripp via e-post den 21 april 2022. Byboende åtog sig därigenom även att hämta aktiebrevet, vilket dock inte kom att ske.

Brogården har mot den bakgrunden ogrundat verkställt inlösen av Byboendes aktier den 25 april 2022, genom att Brogården uttryckligen uppgav att aktiebrevet tagits i anspråk, att äganderätten därmed övergått till Brogården och att Brogården kommer att välja en ny styrelse i Fjällängen. Detta utan att Brogården betalat någonting till Byboende i enlighet med vad som är föreskrivet i aktieägaravtalet. I samband med detta bekräftade Tom Pripp att aktiebrevet inte innehölls på grund av tidigare pantsättning, utan att det fick antas att det hade deponerats. Brogårdens syfte har varit att utesluta Philip Flacké som ägare och att avsluta Fjällängens hyresförhållande med Alpina, vilket strider mot det stipulerade syftet med aktieägaravtalet. Det bör även noteras att Brogården endast har följt inlösenprocessen, såsom den föreskrivs i aktieägaravtalet, för två av tre av de avtalsbrott som görs gällande i målet.

Byboende skickade den 28 april 2022 en begäran om rättelse till Brogården. I skriften anmodades Brogården att skriftligen frånfalla alla krav på inlösen inom 30 dagar från mottagandet. Brogården informerades även att om så inte sker kommer Byboende för egen del påkalla inlösen av Brogårdens aktier.

Byboendes aktiebrev för bolagets aktier i Fjällängen var tidigare pantsatt till Brogården, men pantsättningen upphörde 2015. Trots att pantsättningen upphörde överlämnade Brogården inte aktiebrevet när Byboende begärde att få tillbaka det. Brogården fortsätter alltjämt att göra anspråk på Byboendes aktier, även fast aktiebrevet överlämnats till Byboende i enlighet med tingsrätten interimistiska beslut den 27 april 2022. Verksamheten som bedrivs på fastigheterna ägda av Fjällängen har således ett stort värde. Brogården har försökt komma över aktierna i Fjällängen och därigenom få kontroll över fastigheterna. Syftet med detta förfarande verkar främst ha

varit att säga upp hyresavtalet med Alpina för att sedan bilda bostadsrättsföreningar att säljas vidare.

Brogården

Philip Flacké hade vid den aktuella tidpunkten full kontroll över både Byboende och Alpina. En översiktlig bild av händelseförloppet är att Philip Flacké motsatt sig att Fjällängen II ska skicka pengar till Fjällängen. Det finns i dagsläget uppskattningsvis ca 8 000 000 kr på Fjällängen II:s konto. Samtidigt har Philip Flacké inte medverkat till att hyresbetalningar skett. Detta har medfört att Brogården behövt lägga ut pengar för exempelvis skattebetalningar.

Aktieägaravtalet mellan parterna är upprättat av DLA Piper. I avtalet saknas en mekanism för parterna, för det fall de inte kommer överens, att ta sig ur det gemensamma ägarförhållandet. Den enda vägen ut ur avtalet är att påkalla inlösen.

Aktiebrevet pantsattes 2015 och Philip Flacké kom så småningom att uppfylla sina åtaganden, vilket medförde att pantsättningen upphörde och att han hade därmed rätt att få tillbaka aktiebrevet. Det är alltjämt oklart varför aktiebrevet aldrig kom att överlämnas. Aktiebrevet fanns i Brogårdens besittning fram till mars 2018, då det återlämnades till Philip Flacké i samband med att Överenskommelse III träffades. Det är oklart vad, men någonting skedde den 21 mars 2018 som föranledde Philip Flacké att underteckna aktiebrevet in blanco och att därefter återlämna aktiebrevet till Brogården. Någon begäran om att återfå aktiebrevet har dock inte tillställts Brogården förrän tvisten inleddes.

Överenskommelse III reglerar betalning av diverse mellanhavanden mellan flera av bolagen, liksom återkallande av det pågående ärendet om betalningsföreläggande vid Kronofogdemyndigheten. Överenskommelsen undertecknades av Philip Flacké för Ramundbergetbolagen och därigenom rättshandlade han inte bara för Alpina, utan även för Byboende och regleringen parterna emellan. Brogården har varit av uppfattningen att Philip Flacké haft kontroll över båda bolagen och att han därigenom

tagit på sig att se till att Alpina skulle uppfylla sina förpliktelser. Genom att underteckna Överenskommelse III för samtliga bolag framgår att parterna sett på situationen som att ställföreträdarna agerat för samtliga bolag.

Brogården har den 7 december 2021 påkallat rättelse inom 30 dagar enligt punkten 16.1 i aktieägaravtalet. Eftersom ingen rättelse kom att ske påkallades inlösen av aktierna den 3 februari 2022. Inlösenförfarandet förutsätter inte att betalning sker, utan i stället att åtgärder vidtas såsom att en begäran att få aktiebrevet levererat framställs. I detta fall fanns emellertid aktiebrevet redan i Brogårdens besittning. Brogården bestrider Byboendes påstående om att det i anmodan om rättelse inte angetts vad rättelse ska vidtas i förhållande till. Av begäran om rättelse framgår vilka fakturor som avses, dvs. två fakturor om 304 637 kr samt två fakturor om 305 607 kr utställda av Fjällängen respektive Fjällängen II, samt att Alpina anmodas betala fakturorna och att redovisa erhållna hyresintäkter inom 30 dagar.

Byboendes påstående om att redovisning av hyresintäkter och betalning av hyra ska ske senast den sista dagen i efterföljande kvartal är felaktigt. Av hyresavtalet följer att redovisning och betalning ska ske under efterföljande kvartal och enligt allmänna rättsliga principer ska redovisning och betalning ske på anmodan. Under samarbetet har Alpina upprepade gånger underlåtit att avge redovisningar och Brogården har då tvingats att skicka schablonfakturor för att få in pengar till betalning av bl.a. skatter. Eftersom Alpina betalat dessa fakturor har de accepterat dem. Det är riktigt att Fjällängen ska stå för kostnader såsom värme, snöröjning m.m., men de kostnader Alpina gjort gällande som kvittningsgilla härrör sig till annat.

Beträffande den lojalitetsplikt som föreskrivs i punkten 1.5 har Philip Flacké haft fullständig kontroll över Alpina och han har inte medverkat till att Fjällängen kunnat driva in sina hyror, vilket varit fullständigt avgörande för hela verksamheten eftersom Fjällängen inte har några andra intäkter än hyresbetalningar. Att Philip Flacké agerat som företrädare för Ramundbergetbolagen i andra sammanhang ger stöd för detta.

Brogårdens begäran om inlösen av aktierna har skett i enlighet med aktieägaravtalet. Att betalning av fakturorna skedde efter att rättelsefristen löpt ut förtar inte Brogårdens rätt att påkalla inlösen. Brogården har endast aviserat att bolaget haft för avsikt att överta äganderätten av aktierna. Inlösen har emellertid aldrig verkställts.

UTREDNINGEN

På Byboendes begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med ställföreträdaren Philip Flacké.

På Brogårdens begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med ställföreträdarna Andreas Mårtensson och Martin Jönsson.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

TINGSRÄTTENS SKÄL

De huvudsakliga frågorna i målet är om parterna har eller har haft rätt att inlösa motpartens aktier i Fjällängen på grund av väsentligt avtalsbrott mot aktieägaravtalet. Brogården har gjort gällande Byboende begått ett väsentligt brott mot aktieägaravtalet genom att vägra medverka till att Fjällängen kunnat driva in utestående obetalda hyror. Byboende har å sin sida gjort gällande att Brogårdens agerande genom att verkställa eller i vart fall påkalla inlösen av Byboendes aktier utgjort ett väsentligt brott mot aktieägaravtalet som grundar rätt för Byboende att lösa in Brogårdens aktier.

Eftersom käromålets utgång är beroende av tingsrättens bedömning av genkåromålet kommer tingsrätten inledningsvis att pröva om Byboende begått ett väsentligt brott mot aktieägaravtalet och om Brogården därmed haft rätt till inlösen av Byboendes aktier. Om svaret på den frågan är ja, ska genkåromålet bifallas och käromålet ogillas. Om svaret på den frågan är nej, kommer tingsrätten gå vidare för att pröva käromålet.

Brogårdens talan (genkärålet)

Har Byboende haft en skyldighet att medverka till att driva in utestående obetalda hyror till Fjällängen?

Det kan inledningsvis konstateras att det hyresavtal som ligger till grund för Fjällängens rätt till ersättning för hyra har ingåtts mellan Fjällängen och Alpina. Byboende är därmed inte part i hyresavtalet och har ingen skyldighet att på grund av partsförhållande i hyresavtalet medverka till att hyresinbetalningar erläggs och hyresintäkter redovisas. Tingsrätten övergår därför till att pröva om sådan skyldighet uppstått på grund av förpliktelser i aktieägaravtalet.

Parterna i aktieägaravtal har – liksom i alla andra avtal – lojalitetsförpliktelser mot varandra för att möjliggöra och underlätta en riktig avtalsuppfyllelse. Bolagsorganen har lojalitetsplikt mot målbolaget och aktieägarna. Aktieägare har emellertid ingen lojalitetsplikt i förhållande till det målbolag de äger aktier i. Inte heller aktieägarna som kollektiv har lojalitetsplikt mot varandra eller mot målbolaget. Utgångspunkten är alltså att aktieägare inte behöver vara lojala mot varandra eller målbolaget. Om man intar en klausul om lojalitet i aktieägaravtalet så innebär den en förändring av det grundläggande rättsläget. Det går inte att generellt beskriva hur omfattande lojalitetsplikt som gäller för aktieägaravtal. Man måste för varje enskilt aktieägaravtal analysera parternas avsikter (se Ramberg, Aktieägaravtal i praktiken, (Version 1, JUNO) sid 86 f.).

Högsta domstolen har i NJA 2021 s. 943 utvecklat lite om omfattningen av den lojalitetsplikt som utformats i rättstillämpningen. I lojalitetsplikten ligger ett krav på att parterna måste verka för att avtalet genomförs i enlighet med dess villkor.

Utgångspunkten är att en part då måste avhålla sig från att vidta handlingar som medför risk för att motparten drabbas av skada. Särskilt gäller detta i situationer där en part har ett rättsligt, kunskapsmässigt eller ekonomiskt övertag. Detta hindrar inte att det i vissa situationer får godtas att en part vidtar för parten ekonomiskt rationella

dispositioner, även om det kan få vissa negativa effekter för motparten. Vid bedömningen av hur långt lojalitetsplikten sträcker sig för en part måste agerandet ställas i relation till motpartens rimliga förväntningar. Avtalet i sig, omständigheterna kring avtalets tillkomst och senare inträffade förhållanden får då stor betydelse (se rättsfallet NJA 2021 s. 943 p. 16–17).

Av det aktieägaravtalet parterna ingått följer av punkt 1.5 *”Parterna förbinder sig att i enlighet med bestämmelserna i detta Avtal vidtaga de åtgärder som är erforderliga för att fullgöra den i detta Avtal angivna överenskommelsen”*.

Även om ovanstående formulering är generell utformad inte uttryckligen anger att parterna ska agera lojalt gentemot varandra anser tingsrätten att den redovisade punkten i aktieägaravtalet ger tydligt uttryck för att parterna förbinder sig att lojalt verka för att villkoren i aktieägaravtalet uppfylls. Syftet med en sådant avtalsvillkor kan svårligen tolkas på annat sätt än att parterna velat försäkra sig om att åtgärder ska vidtas på ett lojalt sätt för Fjällängens verksamhet i enlighet med avtalet. Punkten 1.5 ger därmed uttryck för en lojalitetsplikt som, på grund av att den särskilt intagits i avtalet, är något mer långtgående än de allmänt hållna principer som Högsta domstolen redovisat i sitt avgörande.

Av aktieägaravtalet framgår Fjällängens verksamhet närmare. Bolaget ska äga fast och lös egendom samt exploatera fastigheterna enligt vad som närmare beskrivs i avtalet. När fastigheterna bebyggts enligt avtalet framgår av punkt 2.4 i avtalet *”Därefter skall Bolaget hyra ut de producerade lägenheterna i enlighet med uthyrningsavtal med Ramundbergets Alpina AB enligt Bilaga 2.4”*. Genom att hänvisa till hyresavtalet och bifoga hyresavtalet till aktieägaravtalet som en bilaga anser tingsrätten att även hyresavtalet utgör en del av avtalsinnehållet i aktieägaravtalet. Att på detta sätt göra hyresavtalet mellan Fjällängen och Alpina till en del av avtalsinnehållet mellan parterna anser tingsrätten starkt talar för att parternas gemensamma avsikt varit att flera bolag i respektive koncern skulle vara iblandade i verksamheten för att på ett adekvat sätt uppfylla åtagandena i aktieägaravtalet.

Den 21 mars 2018 har ställföreträdarna Philip Flacké och Martin Jönsson tecknat avtalet ”Överenskommelse III”. I detta avtal är angivna avtalsparter Ramundbergets Alpina AB samt Brogården Invest AB. Överenskommelse III reglerar en mängd ekonomiska förhållanden och åtaganden mellan olika bolag i koncernerna. Avtalet är undertecknat av Philip Flacké ”för Ramundberget bolagen” och av Martin Jönsson ”för Brogården bolagen”. Att parterna valt att underteckna avtalet som företrädare för respektive koncern kan inte tolkas på annat sätt än att parterna själva varit av uppfattningen att ett flertal bolag i vardera koncernen varit nödvändiga för att verksamheten i Fjällängen skulle fungera på det sätt som avsetts och att det varit parternas avsikt att medverka för att verksamheten skulle fungera på detta sätt.

Fjällängens verksamhet har enligt aktieägaravtalet varit uthyrning av byggnaderna på fastigheterna och den enda inkomstkällan i Fjällängen har varit hyresintäkter från Alpina. Genom att i aktieägaravtalet tydligt ange att uthyrning ska ske och på vilket sätt har parterna också varit skyldiga att verka för att så ska ske i enlighet med de villkor som angetts i hyresavtalet. Mot bakgrund av att detta utgjort Fjällängens enda inkomstkälla och huvudsakliga verksamhet anser tingsrätten att det står klart att lojalitetsplikten för Byboende omfattar att medverka till indrivning av hyra. I detta sammanhang kan också beaktas att Brogården inte haft något verktyg att utan Byboendes medverkan på egen hand vidta åtgärder för att Alpina skulle fullfölja sina åtaganden.

Tingsrätten finner alltså att parterna inom ramen för aktieägaravtalet haft en skyldighet att verka för att hyresavtalet som bifogats aktieägaravtalet uppfylls.

Har Byboende underlåtit att medverka till att hyresinbetalningar och hyresintäkter redovisats i enlighet med avtalet?

Av hyresavtalet framgår att ”Avräkning och redovisning samt därmed hyresbetalning ska ske per kalenderkvartal i efterskott.” Byboende har hävdats att skrivningen innebär

att Alpina haft hela nästkommande kvartal på sig att redovisa hyresintäkter och baserat på detta, efter fakturering från Fjällängen (genom Brogården), erlægga hyra. Brogården har å sin sida hävdad att skrivningen endast innebär att redovisning och betalning ska ske kvartalsvis och att avtalsklausulen inte innehåller något stadgande om när betalning ska ske. Betalning ska i stället, i enlighet med huvudregeln, ske efter anmaning.

Av ordalydelsen framgår inte att klausulen reglerar vid vilken tidpunkt hyra ska erläggas. Av uppgifterna som framkommit vid huvudförhandlingen framgår att fakturering i praktiken skett genom att Fjällängen fakturerat ett schablonbelopp när redovisning av hyresintäkter inte skett i tid. Även om Byboende varit missnöjda med detta agerande från Brogårdens sida och i flera fall bestridit fakturorna och framställt olika kvittningsinvändningar tycks förfarandet med att schablonmässigt fakturera vid uteblivna redovisningar ha fortsatt och godtagits genom att fakturorna, i förekommande fall efter vissa kvittningsinvändningar, betalats. Tingsrätten anser därför att parternas faktiska tillämpning av avtalet skett i enlighet med den av Brogården gällande tolkningen och att Alpina därför varit skyldigt att betala hyra för tredje kvartalet 2021 på den förfallodag som angivits i fakturorna.

Martin Jönsson och Andreas Mårtensson har båda uppgett att det regelmässigt varit problem med att Alpina underlåtit att avge redovisning av sina hyresintäkter i tid, vilket ska utgöra underlag för fakturering, och att betalning av hyra inte skett i tid. Philip Flacké har motsatt sig detta. Han har vidgått att det kan ha varit förseningar vid något enstaka tillfälle men att Alpina i allt väsentligt skött sina åtaganden.

Av åberopad mailkonversation framgår att Brogården genom sitt ombud den 7 december 2021 gjort gällande att fakturorna nr 27 och 29 från Fjällängen samt fakturorna 27 och 29 från Fjällängen II, samtliga ställda till Alpina inte reglerats i enlighet med fakturavillkoren. Av brev den 3 februari 2022 framgår att Brogården vidhåller att fakturorna alltså den 11 januari 2022 kvarstod obetalda. Det har i målet inte presenterats någon skriftlig bevisning som ger stöd för att fakturorna bestridits

innan förfallodagen, att betalning skett eller att hyra på annat sätt deponerats. Brogården har därmed visat att betalning av hyran och redovisning av hyresintäkter för tredje kvartalet 2021 inte skett i enlighet med avtalet. Som tingsrätten ovan funnit har Byboende haft en skyldighet att verka för att betalningar skett men förhållit sig passiva. Deras agerande har därmed utgjort ett avtalsbrott.

Har underlåtenheten att medverka till betalning och redovisning utgjort ett väsentligt avtalsbrott?

En rad faktorer kan vara relevanta för att avgöra om väsentlighet föreligger. Att den drabbade parten kan tillgodoses genom andra påföljder (t.ex. ett högt vite) talar för att avtalsbrottet inte är väsentligt. Om det däremot är fråga om brott mot en central förpliktelse, om avtalsbrottet skett med avsikt att skada och om det är fråga om upprepade avtalsbrott samt att det i praktiken är omöjligt för parterna att samarbeta kan bland annat vara omständigheter som talar för att det är fråga om väsentliga avtalsbrott som grundar rätt till hävning eller som i detta fall inlösen (Ramberg, Aktieägaravtal i praktiken, (Version 1, JUNO) s. 131 f.).

Aktieägaravtalets utformning innebär att det inte funnits några möjligheter för Brogården att utan Philip Flackés aktiva medverkan driva in utestående fordringar eller ens få till stånd en rättslig prövning av fakturornas riktighet eftersom sådana åtgärder krävt enighet mellan parterna. Det har inte funnits några egentliga möjligheter för Brogården att rikta andra påföljder mot Byboende som skulle innebära en avsevärd påtryckning för att få till stånd en rättelse av avtalsbrottet. Av de hördas uppgifter framgår tydligt att parterna inte kunnat samarbeta på något plan den senaste tiden och dialogen tycks varit i det närmaste obefintlig, vilket talar för att detta avtalsbrott varit väsentligt. Det har också varit fråga om brott mot en mycket central förpliktelse i avtalet. I detta fall har avtalsbrottet inneburit att Fjällängen gått miste om sin enda inkomstkälla och effekterna i längden hade kunnat bli mycket långtgående. Även detta talar i viss mån för att det skulle kunna ha varit fråga om ett väsentligt avtalsbrott.

Vid en sammantagen bedömning kan det dock inte anses utgöra ett väsentligt avtalsbrott att endast underlåta att medverka till betalning och redovisning av hyra för en hyresperiod. Även om Martin Jönsson och Andreas Mårtenssons uppgifter ger stöd för att det upprepade gånger tidigare varit problem med hyresinbetalningar, vilket stöds av den skriftliga bevisningen i form av skriftväxling mellan parterna, är det inte visat att tidigare hyror kvarstår obetalda och det har inte heller gjorts gällande som grund för inlösen. Tingsrätten finner därför att Byboendes agerande att underlåta att medverka till redovisning och hyresinbetalning, som resulterat i att hyror och redovisning för tredje kvartalet 2021 uteblivit, har utgjort ett avtalsbrott men inte ett väsentligt avtalsbrott. Brogården har därmed inte haft rätt att påkalla inlösen av Byboendes aktier med anledning härav. Genkäromålet ska därför ogillas.

Har Brogårdens agerande att tillkännage inlösen enligt ovan utgjort ett väsentligt avtalsbrott?

Tingsrätten har ovan funnit att Byboende inte begått ett väsentligt avtalsbrott och att Brogården därmed inte haft rätt till lösen av aktierna 501–1 000. Frågan är då om deras agerade att anmoda Byboende att vidta rättelse och därefter påkalla inlösen utgjort ett väsentligt avtalsbrott.

Det förekommer att en part häver ett aktieägaravtal utan grund – dvs. trots att det inte föreligger ett väsentligt avtalsbrott. Det kan t.ex. vara så att den hävande parten felaktigt tror att motparten gjort sig skyldig till ett avtalsbrott eller att den hävande parten anser att ett avtalsbrott är väsentligt trots att det senare bedöms vara oväsentligt. En obefogad hävning kan i vissa fall utgöra ett väsentligt avtalsbrott som ger motparten rätt att häva. En obefogad hävning kan jämföras med ett ogrundat verkställande av inlösen (se Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, (Version 12, JUNO) s. 260 och Ramberg, Aktieägaravtal i praktiken, (Version 1, JUNO) s. 139).

En obefogad hävning utgör inte automatiskt ett väsentligt avtalsbrott. Det finns inga direkt tillämpliga bestämmelser rörande påföljder vid kontraktsbrott i form av obefogad uppsägning eller hävning av återförsäljaravtal (se NJA 2007 s. 909).

Det är ostridigt i målet att Byboende den 18 december 2013 pantsatte sina aktier bl.a. för betalning av Ramundbergets Alpinas betalning enligt vissa avtal och att detta kom att medföra att aktiebrevet förvarades av Brogården. Sedan förpliktelseerna enligt avtalet om pantsättning fullgjorts skickades ett krav på utlämnande av aktierna till ”Brogårdenbolagen” från Ramundbergets Alpina och Byboende den 13 januari 2015. Någon överlämning tycks inte ha skett i samband härmed. Skälet till detta har inte framkommit.

Martin Jönsson och Andreas Mårtensson har båda berättat att parterna haft ett möte den 21 mars 2018, i samband med att den s.k. Överenskommelse III tecknades. Närvarande vid mötet var även Philip Flacké och dennes dåvarande ombud. I samband med undertecknandet av Överenskommelse III undertecknade även Philip Flacké aktiebrevet in blanco, varpå denne lämnade mötet utan att ta med aktiebrevet. Varför aktiebrevet lämnades i Brogårdens försorg har varken Martin Jönsson eller Andreas Mårtensson uppgett sig fått någon information om. Philip Flacké har på fråga om underskriften på aktiebrevets baksida uppgett att han inte kan minnas att han lämnade aktiebrevet vid detta sammanträde och har svårt att se varför han skulle agera på ett sådant sätt. Han har dock vidgått att det är hans underskrift på baksidan av aktiebrevet.

Tingsrättens bedömning är att Martin Jönssons och Andreas Mårtenssons uppgifter om att Philip Flacké lämnade aktiebrevet i bolagets försorg efter att undertecknat baksidan av det i samband med ingåendet av Överenskommelse III får visst stöd av den skriftliga bevisningen. Någon anmodan att efter 2015 återfå aktiebrevet från Byboendes sida innan Brogårdens påkallelse av rättelse och anmodan om inlösen har inte gjorts. Brogården kan därför inte anses innehaft aktiebrevet utan lov. Brogården har därmed också haft fog för sin uppfattning att aktiebrevet deponerats hos bolaget av Byboende.

Brogården har ostridigt skickat en rättelseanmaning till Byboende och då rättelse, enligt deras uppfattning inte vidtagits, påkallat inlösen av Byboendes aktier. I den skriftväxling som skett mellan parterna i anledning av detta har Brogården uttalat att bolaget hade för avsikt att fullfölja det aviserade inlösenförfarandet och välja en ny styrelse för Fjällängen. Några andra åtgärder för att faktiskt verkställa inlösenförfarandet har dock inte skett. Det har inte skett några noteringar om överlåtelse på aktiebrevet och inte heller i aktieboken och någon ersättning har inte utgetts. Det finns enligt tingsrätten inget stöd för att inlösen faktiskt verkställts utan det har enbart varit fråga om avsiktsförklaring från Brogårdens sida. Att Brogården först efter tingsrättens beslut överlämnat aktiebrevet förändrar inte denna bedömning.

Frågan är då om Brogårdens agerande att påkalla inlösen av aktierna enligt ovan utgör ett väsentligt avtalsbrott. Tingsrätten har ovan kommit fram till att Byboendes företrädare har brutit mot lojalitetsplikten genom att inte medverka till att uppfylla avtalet men att detta avtalsbrott inte utgjort ett väsentligt avtalsbrott. Vid bedömningen av Brogårdens agerande att påkalla inlösen av aktierna måste deras agerande bedömas utifrån de förutsättningar Brogården hade. Genom utformningen av aktieägaravtalet fanns ingen möjlighet för Brogården att få tillstånd några rättsliga åtgärder för att driva in medlen som Brogården ansåg att Alpina var skyldig att betala. Fjällängenbolagens syfte vid denna tid var att hyra ut lägenheter via Alpina och den enda intäktskällan för Fjällängen var de hyresinbetalningar som grundades på Alpinas uthyrningar. Det har varit fråga om en mycket central förpliktelse för Fjällängen och det har inte funnits några direkta andra påföljder med liknande verkan som Brogården kunnat ta till för att se till att aktieägaravtalet efterlevdes. Det har också varit ett samarbetsklimat mellan parterna där dialog och samarbete tycks varit i det närmaste omöjligt. Mot denna bakgrund anser tingsrätten inte att Brogården agerat vårdslöst eller illojalt genom att begära rättelse och sedermera påkalla inlösen av aktierna. Att vidhålla denna inställning för prövning i rätten kan inte heller utgöra ett väsentligt avtalsbrott. Tingsrätten finner därför att den obefogade hävningen inte helt saknat grund och att Brogårdens agerande inte utgjort ett väsentligt avtalsbrott.

Sammanfattningsvis har tingsrätten kommit fram till att ingen av parterna begått något sådant väsentligt avtalsbrott som grundat rätt till inlösen av motpartens aktier. Vardera parten äger därför bättre rätt till de aktier som ursprungligen innehafte.

Rättegångskostnader

Ingen av parterna har vunnit framgång med sin talan. Vardera parten ska därför stå sin egen rättegångskostnad. Mot bakgrund härav saknas skäl att pröva skäligheten av yrkade belopp.

HUR DOMEN KAN ÖVERKLAGAS, se bilaga (TR-02)

Ett skriftligt överklagande, ställt till Hovrätten för Nedre Norrland, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 24 oktober 2023. I hovrätten krävs prövningstillstånd.

Jeanette Lindberg

Sara Edvardsson

Axel Aaro



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



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 ledning 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, e-postadress 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 målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

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