

**PARTER****Kärande**

Industri- och logistikcentrum i Storuman AB, 556541-8513
Järnvägsgatan 30 A
923 31 Storuman

Ombud: Advokat Agneta Gustafsson och jur. kand. Jakob Reimhagen
Advokatbyrån Nywa AB
Box 226
901 05 Umeå

Svarande

Cloudberry estates Sverige AB, 556632-9206
Västergatan 4C
903 21 Umeå

Ombud: Jur.kand. Andreas Byström och Mathias Bergström
Ackordscentralen Norrland
Box 4066
904 03 Umeå

DOMSLUT

1. Tingsrätten fastställer att Industri- och logistikcentrum i Storuman AB har bättre rätt än Cloudberry estates Sverige AB till 10 862 kvm av fastigheten Storuman Montören 1 enligt markerat område på bilagd karta (domsbilaga 1).
2. Tingsrätten fastställer att Industri- och logistikcentrum i Storuman AB i förhållande till Cloudberry estates Sverige AB är ägare till det markområde som tidigare utgjorde fastigheten Förrådet 1.

Dok.Id 69983

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 53	Bångvägen 14	0950-237 00	0950-237 35	måndag – fredag
921 22 Lycksele		E-post: lycksele.tingsratt@dom.se		08:00–16:00
		lyckseletingsratt.domstol.se	Info	
		om GDPR:		
		lyckseletingsratt.domstol.se/GDPR		

3. Cloudberry estates Sverige AB ska utge ersättning till Industri- och logistikcentrum i Storuman AB för rättegångskostnader med 1 020 322 kr, varav 984 000 kr avser arvode och 36 322 kr utlägg, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för tingsrättens dom till dess betalning sker.
-

INLEDNING

Industri- och logistikcentrum i Storuman AB, med tidigare firma Industricentrum i Storuman AB, har som föremål för sin verksamhet bl.a. att, inom Storumans kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter för hantverk, handel och industri som gynnar kommunens utveckling. Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja tillgången till lokaler och mark för hantverk, handel och industri som gynnar kommunens utveckling. Ordförande i bolagets styrelse är numera Tomas Mörtzell, verkställande direktör Johan Duvdal.

Industricentrum ägs av Storumans Kommunföretag AB som i sin tur ägs av Storumans kommun. Industricentrum är således ett privat aktiebolag som indirekt ägs av Storumans kommun.

Cloudberry estates Sverige AB hade tidigare firman JLO Fastigheter AB. Bolaget ska enligt bolagsordningen bedriva bl.a. förvaltning och uthyrning av fastigheter. Cloudberry är dotterbolag till JLO Invest och ingår i en koncern som ägs av Lennart Olofsson med familj. Denne är styrelse i Cloudberry.

Genom köpebrev den 17 juli 2014 och köpekontrakt den 4 augusti 2014 förvärvade JLO Fastigheter AB för en köpeskilling om 4,2 milj. kr av Industri- och logistikcentrum i Storuman AB fastigheten Montören 1 i Storumans kommun.

Köpehandlingarna undertecknades för Industricentrums räkning av bolagets dåvarande vd Peter Persson och styrelsens dåvarande ordförande Roland Gustafsson och för Cloudberry av Lennart Olofsson.

Montören 1 bestod tidigare av två fastigheter, Montören 1 och Förrådet 1. Genom en fastighetsreglering 2012, som infördes i fastighetsregistret den 5 november 2012, lades Montören 1 och Förrådet 1 samman. Vid regleringen avregistrerades Förrådet 1 i

fastighetsregistret. Fastigheten benämns numera i fastighetsregistret som Storuman Montören 1.

Tvist har uppstått mellan Industricentrum och Cloudberry om vilka markområden köpet omfattade.

Med begreppet Fastigheten avses i fortsättningen ofast den nuvarande fastigheten Storuman Montören 1. Beteckningarna Montören 1 och Förrådet 1 avser markområdenas beteckning före fastighetsregleringen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Industri- och logistikcentrum i Storuman AB har yrkat:

1. I första hand att tingsrätten fastställer att Industri- och logistikcentrum i Storuman AB har bättre rätt än Cloudberry estates Sverige AB (f.d. JLO Fastigheter) till 10 862 m² av fastigheten Storuman Montören 1 som framgår av grönmarkerat område på karta i bilaga 1 till stämningsansökan ("Förrådet").
2. Vid bifall till yrkande nr 1 att tingsrätten fastställer att Industricentrum- och logistikcentrum i Storuman AB i förhållande till Cloudberry estates Sverige AB är ägare till Förrådet.
3. I andra hand att tingsrätten fastställer att köpebrev 2014-07-17 och köpekontrakt 2014-08-04 är ogiltiga.
4. Vid bifall till yrkande nr 3 att tingsrätten fastställer att Industri- och logistikcentrum i Storuman AB i förhållande till Cloudberry estates Sverige AB är ägare till fastigheten Storuman Montören 1 ("Fastigheten").

5. Vid bifall till yrkande nr 4 att tingsrätten undanröjer Cloudberry estates Sverige AB:s lagfart på Fastigheten i Lantmäteriets ärende nr D-2014-00298178.
6. För det fall yrkande nr 1 - 5 inte bifalls att tingsrätten förpliktar Cloudberry estates Sverige AB att till Industri- och logistikcentrum i Storuman AB betala 7 400 000 kr eller det värde på Förrådet som rätten finner styrkt jämte ränta därpå enligt 4 § 4 st och 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämningsansökan till dess betalning sker.
7. Cloudberry estates Sverige AB skall, oavsett utgången i målet, förpliktas att ersätta Industri- och logistikcentrum i Storuman AB:s rättegångskostnader avseende Industricentrums yrkande om avtalad ränta om 19 851 kr.

Cloudberry estates Sverige AB har bestritt bifall till käromålet. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Industricentrum

1. Parternas gemensamma avsikt med ordalydelsen i Avtalsvillkoret Montören var att Cloudberry endast skulle förvärva den del av Fastigheten som utgörs av Montören innan fastighetsregleringen.
2. Angivelsen av köpeobjektet och dess ordalydelse i avtalet överensstämmer inte med Industricentrums faktiska vilja, vilken var att överlåta Montören. Det har således skett ett förklaringsmisstag till följd av Industricentrums misstag om avtalsvillkorets innebörd. Cloudberry har insett eller bort inse att Industricentrums viljeförklaring avvek från dess faktiska vilja.

3. Avtalet och avtalsvillkoret är oskäligt. Avtalsvillkoret Montören skall jämkas eller lämnas utan avseende eftersom det är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna innan, vid och efter avtalets tillkomst samt omständigheterna i övrigt. I vart fall har avtalsvillkoret sådan betydelse för avtalet att det inte skäligen kan krävas att avtalet i övrigt skall gälla med oförändrat innehåll, varför avtalet i sin helhet skall lämnas utan avseende.
4. Cloudberry måste ha vetat om omständigheterna vid avtalets tillkomst, såsom att Cloudberry framkallat eller starkt bidragit till en felaktig uppfattning hos Industricentrum om avtalsvillkoret, vilka är sådana att det strider mot tro och heder att åberopa avtalsvillkoret Montören enligt dess ordalydelse alternativt avtalet i dess helhet.
5. Industricentrum har ingått avtalet under den väsentliga, för Cloudberry synbara, förutsättningen att endast Montören skulle överlåtas. Industricentrum skulle inte ha ingått avtalet om de känt till att Fastigheten avsåg både Montören och Förrådet. Industricentrum har inte känt till eller bort känna till att Förrådet ingick i Fastigheten.
6. Cloudberry har genom avtalet gjort en obehörig vinst på Industricentrums kostnad. Köpeskillingen om 4,2 milj. kr är bestämd utifrån värdet enbart på Montören. Cloudberry har – utan att erlagga ersättning därför – registrerats som ägare till Förrådet, som år 2014 hade ett marknadsvärde om 7,4 miljoner kronor. Förmögenhetsöverföringen saknar stöd i avtalet och vid en intresseavvägning är det inte rimligt att Cloudberry får behålla värdet av Förrådet.
7. För det fall att tingsrätten finner att Cloudberry vid avtalets ingång kände till att Avtalsvillkoret innefattade Förrådet har Cloudberry vid avtalets ingång sommaren 2014, i syfte att vilseleda Industricentrum, medvetet och svikligen

förtigit att begreppet "Montören 1 i Storumans kommun" innebar Montören och Förrådet, d.v.s. Fastigheten. Industricentrum skulle inte ha ingått avtalet på samma villkor om Cloudberry upplyst Industricentrum om den väsentliga uppgiften att Förrådet ingick i Fastigheten, vilket Cloudberry har insett eller bort inse.

8. Om tingsrätten finner att köpebrevet och köpekontraktet är ogiltiga har köpebrevet inte kunnat läggas till grund för lagfart på Fastigheten. Om uppgiften härom hade varit tillgänglig för inskrivningsmyndigheten vid prövningen av Cloudberrys lagfartsansökan borde lagfart inte utan närmare undersökning ha meddelats på Fastigheten. Den beviljade lagfarten på hela Fastigheten är felaktig och ska därför undanröjas.
9. Cloudberry betalade räntan om 19 581 kr den 16 november 2018, först efter det att Cloudberry delgivit stämmningsansökan.

Cloudberry

Cloudberry förvärvade fastigheten från Industricentrum på de villkor som framgår av köpehandlingarna. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 4,2 miljoner kr. Cloudberry betalade köpeskillingen dels kontant dels mot en revers enligt skuldebrevet. Cloudberry har sedermera fullgjort betalning enligt skuldebrevet. Det kan vitsordas att hela fastigheten i juli 2014 hade ett marknadsvärde om 4,2 miljoner kronor.

Med stöd av köpebrevet ansökte Cloudberry och erhöll lagfart på fastigheten den 28 juli 2014.

Vid överlåtelsen kände Cloudberry till fastighetens omfattning. Vid tidpunkten för överlåtelsen var eller borde Industricentrum ha varit medvetet om fastighetens omfattning.

1. Den gemensamma partsavsikten var att Cloudberry skulle förvärva hela Fastigheten.
2. Ordalydelsen i köpehandlingarna stämmer överens med parternas viljor, det har inte skett ett förklaringsmisstag. Cloudberry har inte handlat i ond tro.
3. Avtalet och avtalsvillkoret är inte oskäligen.
4. Det strider inte mot tro och heder att åberopa avtalsvillkoret.
5. Att köpehandlingarna i någon del skulle vara ogiltiga och att överlåtelsen i enlighet med förutsättningsläran skulle vara ogiltig bestrids.
6. Cloudberry har inte gjort en obehörig vinst på Industricentrums bekostnad.
7. Cloudberry har inte medvetet och svikligen förtigit att begreppet "Montören 1 i Storumans kommun" innebar Montören och Förrådet.
8. Den beviljade lagfarten på hela Fastigheten är korrekt.

UTVECKLING AV TALAN

Industricentrum

1. Allmänt

Styrelseledamöter i kommunala bolag är ofta politiker som normalt utses av kommunfullmäktige efter kommunalval. Aktiebolag företräds av dess styrelse och i löpande förvaltningsåtgärder av dess vd. Industricentrums firma tecknades år 2014 av styrelsen

i dess helhet eller av bolagets styrelseordförande Roland Gustafsson tillsammans med bolagets vd.

Vd i Industricentrum var under år 2014 tre personer; Anders Johansson den 1 januari - den 2 april 2014, t.f. vd Peter Persson den 3 april - den 29 oktober 2014 och Johan Duvdal från den 29 oktober 2014.

1.1 Tolkning av avtalet

Målet gäller frågan vilken parternas avsikt var 2014 beträffande avtalets innehåll.

Ett aktiebolags avsikt bestäms av dess behöriga ställföreträdare när ett avtal ingås. Industricentrum företräddes när avtalets ingicks sommaren 2014 av styrelsens ordförande Roland Gustafsson och bolagets t.f. vd Peter Persson.

Cloudberry har bytt firma flera gånger och hette 2014 JLO Fastigheter AB. Cloudberry företräddes 2014 av Lennart Olofsson ensam. Han var indirekt ägare till bolaget och vid den tiden delägare i Compia.

1.2 Fastigheten Montören 1

Den tidigare fastigheten Storuman Montören 1, där Compias verksamhetslokal är belägen, utgör efter fastighetsregleringen år 2012 en del av fastigheten.

Den 19 juni 2012 fattade Storumans kommun beslutet att fastigheten Förrådet ska ägas av Industricentrum, som ska hyra ut Förrådets lokaler till bl.a. Brandkåren.

Fastighetens areal är ungefär 25 000 kvm. Montörens areal är cirka 14 000 kvm. Lokalytan för byggnaderna på Montören är cirka 4 400 kvm. Compia och Bilprovningen hyr dessa lokaler. Förrådets areal är drygt 10 000 kvm. Byggnaden på Förrådet har en yta på cirka 2 700 kvm, där Räddningstjänsten, Umluspen och Kommunens VA hyr

lokaler. Montören och Förrådet är två separata markområden som skils av en väg. Det finns inte något naturligt samband mellan dessa ytor.

När avtalet träffades år 2014 var parterna, i vart fall Industricentrum, i villfarelse om köpeobjektets verkliga innebörd. Industricentrum avsåg när avtalet träffades endast Montören. På grund av villfarelsen fick ordalydelsen i avtalet beträffande köpeobjektet ett annat innehåll än vad parterna, eller i vart fall Industricentrum, avsåg. En felaktig viljeförklaring avgavs i köpehandlingarna. Parternas, i vart fall Industricentrums, faktiska vilja var att med avtalet överlåta endast Montören.

I målet ska bedömas vilken parternas avsikt med köpeobjektet var före avtalets ingång år 2014. Vad menade parterna med ordalydelsen i köpekontraktet? Vad gjorde parterna under förhandlingarna rörande Förrådet och Montören? Vad sades och skrevs under förhandlingarna om Förrådet respektive Montören? Vilket skriftligt material förebringades under förhandlingarna från ömse håll om Förrådet respektive Montören?

Vidare är det av betydelse vad parterna sa och gjorde vid avtalets ingång och vilket material parterna förebringade avseende Förrådet och Montören. En annan omständighet av betydelse är vad köpehandlingarnas innehåll rörande Förrådet respektive Montören utvisar. Vad hände med Förrådet och Montören efter avtalet 2014? Hur har parterna faktiskt tillämpat avtalet? Vilka omständigheter i övrigt har betydelse? Förelåg ond tro hos Cloudberry när avtalet träffades?

2. Tolkningsdata

2.1 Parternas förhandlingar

Cloudberry tog flera kontakter med företrädare för Storumans kommun och Industricentrum i syfte att köpa enbart Montören eller för att avsevärt förbättra hyresvillkoren för Compia. Compia var pådrivande eftersom dess ägare Lennart Olofsson och Anders Wenngren indirekt genom ett annat bolag hade träffat ett

villkorat avtal om köp av Compia, med tillträde i månadsskiftet april/maj 2014. Compias verksamhet bedrevs på Montören. Enligt Compia var det en förutsättning för Compia-affären att hyran sänktes på verksamhetslokalen, vilket kunde åstadkommas antingen genom att omförhandla hyresavtalet eller köpa Montören, där verksamheten bedrevs.

Med anledning av Compias förfrågan hade Industricentrum ett styrelsemöte den 27 februari 2014. Av protokollet från sammanträdet framgår

- a. att Compias förfrågan om köp av Montören behandlades,
- b. en redovisning av de ekonomiska förutsättningarna i en kalkyl med olika försäljningspris på Montören från 2 milj. till 6 milj. kr, vilket var det pris som Industricentrum tänkt sig,
- c. Montörens resultat under åren 2011, 2012 och 2013,
- d. att Compia lämnade ett bud på köpeskillingen om 2 milj. kr,
- e. att Industricentrum vid avtalets ingång år 2014 var i villfarelse om innebörden av Montören,
- f. att kalkylen avser endast uppgifter rörande Montören, såsom intäkter, skatt, lån och bokfört värde och resultat på Montören,
- g. att styrelsen i Industricentrum inte haft några uppgifter om Förrådet eller behandlat frågan om försäljning av Förrådet.

Det bokförda värdet på enbart Montören om 2 milj. kr var i princip oförändrat från 2010 trots fastighetsregleringen där Förrådet kom in, vilket borde ha medfört att det bokförda värdet skulle ha ökat. I kalkylen står det dock 2 milj. kr.

Efter styrelsens genomgång av kalkylen, som innehöll enbart uppgifter rörande Montören, var Industricentrums styrelse beredd att överlåta Montören för 4,4 miljoner kr. Industricentrum fattade beslut om detta.

Lennart Olofsson blev upprörd över det beslutade priset för Montören. Ingen av parterna berörde i förhandlingarna Förrådet eftersom de år 2014 var av uppfattningen att Förrådet var en egen fastighet som var fristående från Montören.

2.1.2 Hur argumenterade Lennart Olofsson år 2014 om köpeskillingen för Montören?

Vid förhandlingarna om priset för Montören argumenterade Cloudberry utifrån historiska uppgifter som avsåg endast Montören, trots att det hade skett en fastighetsreglering år 2012. Inga handlingar, inga underlag, inget värde eller annat förhållande hänförligt till Förrådet diskuterades och efterfrågades inte heller av Cloudberry.

Lennart Olofsson och Anders Wenngren satte samman ett brev om förvärvsprocessen som översändes i ett mail till Industricentrum den 22 mars 2014. Detta brev innehåller endast uppgifter om Compias verksamhetslokal. I brevet berörs den påstått höga hyran för 4 000 kvm, 1 960 000 kr per år eller 480 kr/kvm, vilket avser Compias lokaler på Montören. Det talas om ett hyresavtal på Montören och om fastigheten i bestämd form. Compia argumenterade således i förhandlingarna utifrån Compias höga hyra för Montören. Lennart Olofsson hänvisade inte till Förrådets lokalyta eller hyra. Han hänvisade till avtalet då Storumans kommun förvärvade Montören och påpekade att kommunen betalade 4 milj. kr. Köpet ägde rum år 2010, dvs. före fastighetsregleringen. Köpet var en paketeringslösning där kommunen förvärvade aktierna i Industricentrum för 4 milj. kr med Montören som enda tillgång. Lennart Olofsson hänvisade även till Montörens bokförda värde, att ”den i dag” var upptagen till 2 miljoner kr i balansräkningen. Cloudberrys anbud om 2 miljoner kr motsvarade Montörens år 2014 bokförda värde hos Industricentrum. Lennart Olofsson hänvisade även till Montörens bokförda värde om 2,6 miljoner kr när den förvärvades, dvs. innan fastighetsregleringen.

Cloudberry, genom Lennart Olofsson, påpekade vidare att banken hade värderat Montören till 2 miljoner kr. Bankens värdering av Montören har inte åberopats i målet.

Industricentrum vet inte ens om den existerar. Vilket underlag fick banken rörande Montören?

Lennart Olofssons argumentation under förhandlingarna om Montören att ”fastigheten” värderats till 2 milj. kr förutsatte att verksamheten bedrevs i denna. Om verksamheten skulle läggas ned var fastigheterna sannolikt värdelösa. Det var Compias verksamhet som riskerade konkurs. Med fastigheterna avsågs Fräsaren och Montören, som var de två fastigheter där Compia bedrev verksamhet. Att Storumans kommun, som drev brandstation och kommunförråd på Förrådet skulle försättas i konkurs var uteslutet. När Compia talade om dessa förhållanden gällde det alltså Compias verksamhet. Att Förrådet gav drygt 1,1 milj. kr i intäkter per år berördes inte.

Lennart Olofsson återopade våren 2014, liksom Industricentrum, bara äldre ekonomiska värden och Compias verksamhetslokal och hyra. Cloudberry uppfattade år 2014 att Montören såg likadan ut som före fastighetsregleringen med Förrådet år 2012.

2.1.3 Vad ansåg Cloudberry år 2014 om priset 4,2 milj. kr?

Lennart Olofsson ansåg länge att priset 4,2 milj. kr var för högt. Anledningen till att Compia accepterade budet om 4,2 miljoner kr var, enligt ett mail, att Industricentrum medverkade till Compias finansiering av förvärvet av Montören med löfte om amorteringsfrihet. I enlighet med Lennart Olofssons krav medverkade Industricentrum till att finansiera Cloudberrys förvärv av Montören. Industricentrum lämnade en kredit till Cloudberry om 3,2 miljoner kr.

2.1.4 Hur använde Cloudberry genom Lennart Olofsson begreppet Montören i köpehandlingarna?

Under förhandlingarna år 2014 använde Lennart Olofsson begreppet ”Montören” synonymt med Compias verksamhetslokal och fastigheten där verksamheten bedrivs, dvs. Montören. Lennart Olofsson berörde inte alls Förrådet i förhandlingarna. I ett mail den 28 mars 2014 under parternas förhandlingar diskuterade Lennart Olofsson att i

samråd med den nya ägaren av Compia installera ventilation i Montören 1 till en kostnad om 1,5 milj. kr. Ventilationen skulle installeras endast i Compias lokaler. Man skulle överta den verksamhet som bedrivs i Montören 1, vilket avser Compias verksamhet på Montören. Samma sak behandlades i brevet den 22 mars 2014.

Ett alternativ till köp av Montören var enligt Lennart Olofsson att Compias hyra sänktes. Detta framgår av ett mail från Lennart Olofsson till Anders Johansson den 1 april 2014. Brandkårens lokaler var inte till förhyrning. Det var således hyran för Compias lokaler som skulle ändras. Lennart Olofsson använde genomgående begreppet "Montören 1" eller "fastigheten" synonymt med Compias verksamhetslokal, vilken endast är belägen på Montören. Vid tolkningen av ordalydelsen i köpehandlingarna rörande köpeobjektet åsyftade parterna med begreppet "Montören 1" Montören, inte Förrådet eller fastigheten.

2.1.5 Vad gjorde Cloudberry med Förrådet innan avtalet?

Före avtalets ingång genomförde Cloudberry inte någon undersökning eller värdering av Förrådet. Cloudberry genom Lennart Olofsson efterfrågade inga uppgifter om Förrådet, såsom fastighetsteknisk eller ekonomisk information som ekonomiska rapporter, hyresavtal eller information om byggnadernas standard. Ingen besiktning skedde av Förrådet gällande t.ex. OVK eller miljöfarligt avfall. Detta kan jämföras med att Cloudberry enligt egen utsägo alltsedan år 2013 hade vidtagit undersökningar av Compia och Compias verksamhet och den hyra som Compia betalade för lokalerna på Montören. En due diligence genomfördes endast beträffande Compia.

2.1.6 Vilket var parternas syfte med avtalet?

Industricentrums syfte med avtalet var att säkerställa arbetstillfällena i Storumans kommun. Bolaget var den näst största arbetsgivaren i kommunen. Ett annat syfte var att säkra Compias tillgång till lokaler för den verksamhet som Compia bedrev på Montören. Enligt bolagsordningen ska Industricentrum inom ramen för den kommunala kompetensen främja tillgången till lokaler för hantverk och industri inom

kommunen. För att uppnå detta syfte behövde Industricentrum hyra ut eller överlåta Montören. Det fanns inget skäl eller syfte för Industricentrum att överlåta Förrådet där brandstationen är belägen. Tvärtom förhindrades detta av principbeslutet.

Skälet till att Cloudberry år 2014 ville förvärva Montören var att Lennart Olofsson och Anders Wenngren indirekt var ägare till Compias verksamhet som bedrevs på Montören och ville rädda Compia från konkurs. Compia önskade förvärva Montören i syfte att sänka lokalkostnaderna för det indirekt via det av JLO Invest ägda Compia.

I brevet den 22 mars 2014 uppgav Lennart Olofsson att han ville rädda Compia från en akut likviditetskris och sannolik konkurs, som skulle leda till förlust av 40 arbetstillfällen med bortfall av skatteintäkter för kommunen. Parternas syfte med avtalet var att Cloudberry skulle förvärva Compias verksamhetslokaler för att skyndsamt sänka lokalkostnaderna, till undvikande av konkurs. Det fanns information om att Compia kunde vara på obestånd.

2.1.7 Lennart Olofssons påtryckningar mot Industricentrum och Storumans kommun i mars/april 2014

Lennart Olofsson utövade påtryckningar mot både Industricentrum och Storumans kommun i mars och april 2014 och intensifierade dessa. Detta framgår av mail den 26 och 28 mars 2014 mellan Lennart Olofsson och Tomas Mörtzell, Peter Persson och Anders Johansson angående att Compia kunde vara på obestånd och risken för förlust av arbetstillfällen i Storumans kommun.

Industricentrums vd Anders Johansson och Peter Persson ansåg att Compias förslag inte var affärsmässiga. Industricentrum är ett kommunalt aktiebolag och ska driva sin verksamhet affärsmässigt i enlighet med aktiebolagslagen, kommunallagen och bolagsordningen. Bolaget har att följa reglerna om konkurrens och otillåtna statsstöd enligt artikel 101, 102 och 107 i EU-fördraget.

Anders Johansson ansåg som vd för Industricentrum att Compias förslag till lösningar avseende hyran eller köp av Montören, där Compia hade sin verksamhet, inte var affärsmässigt motiverade. När Lennart Olofsson inte lyckades övertyga Anders Johansson vände han sig direkt till Storumans kommun genom Tomas Mörtzell och Peter Persson för att utöva påtryckningar mot såväl kommunen som Industricentrum. Av Lennart Olofssons mail till dem den 28 mars 2014 framgår även att han hävdade att banken kunde säga upp krediten endera dagen om de inte kom överens angående Montören.

Lennart Olofsson var under förhandlingarna om avtalet mycket pådrivande. Hans påtryckningar kan ha medfört att parterna gemensamt misstog sig om avtalsvillkorets verkliga innebörd. För Storumans kommun var det mycket viktigt att rädda arbetstillfällena. Lennart Olofsson fortsatte att trycka på under hård tidspress. Av ett mail den 1 april 2014 framgår att Anders Johansson var vd också för kommunens bostadsbolag Umluspen. Det förslag som diskuterades var att antingen hyra eller köpa rubricerade fastighet, dvs. Montören. Det var åter Montören, dvs. Compias verksamhetslokal, som hade betydelse för förvärvet av den verksamhet som bedrivs i fastigheten Montören, inte Förrådet. Om man inte fick besked av Industricentrum under veckan att man kom till en överenskommelse skulle man kliva av projektet. Beträffande begreppet rubricerade fastighet var Räddningstjänsten, dvs. lokalerna på Förrådet inte ute till förhyrning.

Lennart Olofssons påtryckningar avsåg även Industricentrums dåvarande vd Anders Johansson, som den 2 april 2014 avsade sig uppdraget som vd. I ett mail från Lennart Olofsson kl. 01:49 torsdagen den 3 april 2014 sa denne att om han inte fick besked senast fredag skulle han lägga ned hela projektet. Han lämnade alltså en dags varsel. 40 arbetstillfällen riskerades.

I ett svarsmail kl. 11:56 informerade Peter Persson Lennart Olofsson om att Anders Johansson hade avträtt som vd föregående dag. Peter Persson, som var kommunens

högste tjänsteman med många arbetsuppgifter på sitt bord, utsågs till t.f. vd i Industricentrum. Peter Persson svarade att subventionerad hyra strider mot kommunallagen och reglerna i statsstödslagen och att kommunen därför inte kunde subventionera hyran på Compias lokaler på Montören. Vid en försäljning av Montören skulle det vara en affärsmässig uppgörelse och 4,2 milj. kr var rimligt med fastigheten i befintligt skick.

Cloudberrys syfte med avtalet bekräftades av att förvärvet av Compia genomfördes i månadsskiftet april/maj 2014. Genom förvärvet blev verksamheten kvar i Storumans lokaler på Montören.

2.2 Vilken var parternas avsikt när avtalet ingicks?

När avtalet ingicks år 2014 var parterna inte medvetna om att fastigheten innefattade Förrådet. Peter Persson var nytillträdd t.f. vd och hade som högste tjänsteman vid Storumans kommun en rad andra åtaganden. År 2014 var parterna, eller i vart fall Industricentrum, inte medvetna om eller kände till fastighetsregleringen. Den beaktades inte när avtalet ingicks sommaren 2014 under stark tidspress och mycket påtryckningar.

Industricentrums styrelseordförande Roland Gustafsson är fritidspolitiker och arbetar som sjuksköterska. Han innehar flera uppdrag, bl.a. i Industricentrum, och har undertecknat en rad dokument genom åren. Att den inte operative styrelseordföranden Roland Gustafsson, som i all hast sommaren 2014 under sin semester, skrev under köpehandlingarna skulle komma ihåg att han två år tidigare hade undertecknat en blankett för ansökan om fastighetsreglering, är osannolikt. Detta gällde särskilt som debatten varit hård om att rädda arbetstillfällena på Compias verksamhetslokal och såväl Storumans kommun som Industricentrum sattes under hård tidspress.

Inte heller Anders Johansson, som skrev under fastighetsregleringen, var under år 2014 medveten om att Förrådet ingick i fastigheten utan utgick från att Förrådet var en egen fastighet. Den 2 juni 2014 undertecknade han nämligen ett hyreskontrakt där

Umluspen hyrde en lokal på Förrådet av Industricentrum. Han var dock inte behörig ställföreträdare för Industricentrum när avtalet ingicks. Hans eventuella vetskap saknar därför i och för sig betydelse för Industricentrums avsikt.

Roland Gustafsson har i villfarelse om fastighetens innebörd vidtagit andra rättshandlingar, dvs. träffat andra avtal, än underskriften av köpehandlingarna. Hyreskontraktet avseende lokalen på Förrådet 1 gällde för hyresperioden den 1 januari 2015 till den 31 december 2017. Av detta framgår att Anders Johansson och Roland Gustafsson den 2 juni 2014 ansåg att Förrådet var en egen fastighet och att Förrådet ägdes av Industricentrum. Såväl Roland Gustafsson som Anders Johansson agerade i visshet om att Förrådet var en egen fastighet.

Några veckor senare, den 24 juni 2014, beslutade Industricentrums styrelse att sälja Montören för 4,2 milj. kr. Cloudberry skulle betala en del kontant och en del genom att Industricentrum lånade ut 3,2 milj. kr med Montören som säkerhet. Styrelsen beslutade att ge t.f. vd Peter Persson i uppdrag att genomföra affären. Avsikten var vid denna tidpunkt att genomföra affären efter semesterperioden 2014. På grund av att Cloudberry genom Lennart Olofsson pressade på och gjorde gällande brådska ändrades Industricentrums beslut. I stället genomfördes affären under semesterperioden, med avvikelse från sedvanliga rutiner.

Tre dagar efter Industricentrums beslut om affären skrev Lennart Olofsson i mail, den 27 juni 2014, att parterna var ”två månader sena med avtalet”. Cloudberry drev igenom att köpehandlingar upprättades och skrevs under i juli och augusti 2014. Lennart Olofssons påstående är anmärkningsvärt eftersom styrelsen fattade beslut den 24 juni 2014, dvs. tre dagar tidigare, om att beslutet skulle genomföras. Detta visar att Cloudberry och Lennart Olofsson använde tidspress som påtryckningsmedel mot Industricentrum.

Köpehandlingarna upprättades under tidspress av en tjänsteman på Storumans kommun som inte är jurist. Tjänstemannen hade inte deltagit i förhandlingarna med Cloudberry. Tjänstemannen upprättade köpekontrakt och köpebrev efter erhållande av instruktioner om innehållet, såsom att köpeobjektet var Montören 1 i Storumans kommun och priset 4,2 milj. kr. Den ende juristen före och vid avtalets ingång år 2014 var Andreas Byström, som biträdde Cloudberry. Ackordscentralen genom Andreas Byström lämnade synpunkter på köpebrevet och att det på köpebrevet skulle stå ”köpeskillingen kvitteras”. Av Lennart Olofssons brev den 22 mars 2014 framgår att Cloudberry vid företagsundersökningen av Compia haft biträde av en jurist på Ackordscentralen. Cloudberry, som är ett fastighetsbolag, hade ett väsentligt förhandlings- och informationsövertag över Industricentrum, vars vd slutade under förhandlingarna.

2.3 Vad säger köpehandlingarna om parternas avsikt rörande Förrådet?

2.3.1 Annat innehåll

Parternas gemensamma avsikt, dvs. avtalets innehåll, beträffande köpeobjektet har företräde framför de skrivna köpehandlingarnas ordalydelse. På grund av parternas gemensamma, eller i vart fall Industricentrums, misstag om avtalsvillkorets innebörd har köpebrevet och köpekontraktet fått ett annat innehåll än parterna, i vart fall Industricentrum, avsåg vid avtalsslutet, dvs. att enbart överlåta Montören.

2.3.2 Köpebrevet

Köpebrevet undertecknades den 17 juli 2014. Med stöd av detta ansökte om och erhöll Cloudberry den 28 juli 2014 lagfart på fastigheten Storuman Montören 1. Knappt tre veckor senare undertecknades köpekontraktet och skuldebrevet. Köpebrevet och kvittensen på köpeskillingen hade alltså undertecknats före det att köpeskillingen slutligt förhandlats och överenskommits. Handlingarna hade en omvänd ordning. Lagfart beviljades således före det att villkoren för köpeskillingen slutligt hade överenskommits den 4 augusti 2014.

2.3.3 Köpekontraktet

Köpekontraktet undertecknades den 4 augusti 2014. Betalningen av köpeskillingen ändrades efter Cloudberrys krav. Tillträdesdagen den 1 juli 2014 var retroaktiv. Slutligt skuldebrev upprättades samma dag som köpekontraktet, men efter köpebrevet. Uppgiften i köpebrevet att köpeskillingen är reglerad är märklig. På Lennart Olofssons begäran omförhandlades villkoren den 4 augusti 2014. Först då var parterna slutligt överens om hur köpeskillingen skulle regleras. Cloudberry drev igenom denna omvända ordning.

Vilka villkor gällde för Förrådet? Hur och när skulle tillträde till Förrådet ske? När skulle nycklar och ritningar överlämnas? Cloudberry hade inte beretts tillfälle att undersöka Förrådet. Skälet till detta var att Förrådet inte skulle ingå i avtalet, vilket också var parternas gemensamma avsikt. Om Cloudberry hade varit av uppfattningen att Förrådet skulle ingå i avtalet hade Cloudberry begärt att få undersöka även Förrådet, som utgör en väsentlig del av fastigheten. Ingen besiktning skedde av skicket på Förrådets byggnader. Det fanns inget villkor om Räddningstjänstens specifika och för kommunen viktiga verksamhet, inte heller något villkor om undersökning och felansvar. Cloudberry hade avstått från att göra gällande dolda fel mot Industricentrum trots att Cloudberry inte hade besökt eller undersökt Förrådet. Det finns inte några villkor om information till hyresgästerna. Det saknas en likvidavräkning, dvs. en ekonomisk avräkning av intäkter och kostnader hänförliga till Förrådet per tillträdesdagen. Det saknas uppgifter om Cloudberrys övertagande av avtal med tredje man hänförliga till Förrådet, såsom hyresavtal och avtal om fjärrvärme, larm samt drift och underhåll. Det saknas även villkor om ansvar för OVK med flera lagreglerade åtgärder samt fråga om Räddningstjänstens speciella verksamhet såsom krisledning m.m. Avtalet saknar även uppgifter om att det ska godkännas av kommunfullmäktige i Storuman enligt Industricentrums bolagsordning. Parternas avsikt var således att överlåta endast Montören.

2.3.4 Skuldebrevet

Av skuldebrevet framgår att Industricentrum har lämnat en kredit till Cloudberry för köpet av Montören. Lånet var på 3,2 milj. kr med en avtalad ränta om 3,25 procent. Krediten och den avtalade räntan skulle betalas slutligt den 30 juni 2018. Till säkerhet för köpeskillingsfordran fick Industricentrum panträtt i Montören genom innehav av tre fysiska pantbrev i fastigheten om sammanlagt 3,8 milj. kr. Således finansierade Industricentrum merparten av köpeskillingen för Cloudberrys köp av Montören.

Eftersom de för ett köp viktiga uppgifterna om köpeskillings betalning och tillträdesdag är felaktiga talar det också för att även köpeobjektet är felaktigt angivet i köpehandlingarna. Vidare har parterna faktiskt tillämpat avtalet beträffande tillträdesdagen den 1 juli 2014 för enbart Montören. Detta visar parternas avsikt med avtalet.

I köpehandlingarna finns flera märkligheter som inte korrekt återger parternas vilja och avtalets innehåll.

2.3.5 Köpeskillings storlek

Vid tolkning av avtalets innehåll är köpeskillings storlek av väsentlig betydelse.

Förrådets anskaffningsvärde år 1983 var 6 milj. kr. Köpeskillingen om 4,2 milj. kr måste därför vara bestämd utifrån att köpeobjektet avsåg endast Montören, vilket var Peter Perssons avsikt. Om Industricentrum och Cloudberry hade haft för avsikt att Förrådet skulle ingå i avtalet hade avtalad ersättning för hela fastigheten varit minst 11,6 milj. kr. Enligt en av Svefa gjord värdering uppgick ett lågt beräknat marknadsvärde för Förrådet år 2014 till minst 7,4 milj. kr. Svefa är ett välrenommerat värderingsföretag som har beaktat marknaden på ett riktigt sätt. Ortpriset för Förrådet var år 2014 6,9 - 8,1 milj. kr och avkastningsvärdet 7,4 milj. kr. Av kassaflödesanalysen framgår att hyresintäkterna för Förrådet var 1,1 milj. kr. Marknadsvärdet för

Förrådet är år 2019 9,7 milj. kr. Priset 4,2 milj. kr för Montören motsvarade inte fastighetens marknadsvärde år 2014 om 11,6 milj. kr.

Köpeskillingen om 4,2 milj. kr stämmer däremot överens med priset om 4 milj. kr som Storumans Kommunföretag år 2010 betalade för samtliga aktier i Industricentrum med Montören som enda tillgång. Detta framgår av Lennart Olofssons brev den 22 mars 2014. Om parterna hade haft för avsikt att Förrådet skulle ingå i avtalet hade parterna avtalat om en betydligt högre ersättning, åtminstone i nivå med fastighetens marknadsvärde om 11,6 milj. kr. Det har varit parternas, i vart fall Industricentrums, avsikt att avtalets villkor skulle vara marknadsmässiga utifrån lagens krav om affärsmässighet. Köpeskillingens storlek visar att parterna har haft för avsikt att överlåta endast Montören. Cloudberry har otillbörligt gynnats på Industricentrums bekostnad. Missförhållandet mellan parternas prestationer går väsentligt utöver ett normalt affärsmässigt risktagande, vilket inte var en avsedd konsekvens utifrån att avtalet omfattade endast Montören.

Köpeskillingen i sig visar att parterna med avtalet avsett endast Montören och bestämt köpeskillingen endast utifrån värdet på Montören.

Vid tolkningen av avtalet och parternas avsikt vid avtalets ingång sommaren 2014 bör beaktas att flera uppgifter i köpehandlingarna inte återger de korrekta förhållandena.

2.4 Omständigheter efter avtalets ingång

2.4.1 Vilka åtgärder vidtog Cloudberry rörande Förrådet på tillträdesdagen eller direkt efter den?

Cloudberry tillträdde inte eller krävde inte ens tillträde till Förrådet. Cloudberry efterfrågade inte intäkter om 1,1 milj. kr, nycklar, hyresavtal eller ritningar. Någon likvidavräkning gjordes inte för Förrådet. Cloudberry informerade inte hyresgäster om

köpet. Cloudberry har inte övervägt skyldigheter som hyresvärd angående t.ex. OVK och sandning.

Oavsett frågetecknen rörande tillträdesdagen tillämpade parterna avtalet utifrån en tillträdesdag den 1 juli 2014 och enbart beträffande Montören. Cloudberry tillträdde således Montören den 1 juli 2014. Efter avtalets ingång 2014 efterfrågade Cloudberry år 2014 hyresavtal i original, i december 2014 även en indexbilaga för hyresavtalet med Bilprovningen, ritningar samt nycklar för lokalerna belägna på Montören. Efter avtalets ingång genomförde parterna en slutreglering av hyresintäkter som avsåg endast lokalerna på Montören. Detta framgår av ett mail den 30 september 2014 med en likvidavräkning, som visar att Cloudberry erhöll 199 778 kr för lokalerna på Montören. Cloudberry hade ingen synpunkt på redovisningen av likvidavräkningen avseende enbart Montören, trots att hyresintäkterna från Förrådet saknades. Parterna, eller i vart fall Industricentrum, avsåg med avtalsvillkoret den 30 september 2014 fortfarande bara Montören. Den gemensamma partsviljan var att överlåta Montören.

2.4.2 Hur tillämpade och uppfattade Industricentrum avtalet?

Efter avtalet 2014 har parterna var för sig genom åren tillämpat avtalet som att Industricentrum var ägare till Förrådet. Industricentrum har ombesörjt den administrativa förvaltningen av Förrådet. Industricentrum har även haft löpande kontakter med Förrådets hyresgäster och fakturerat hyror enligt de hyresavtal som alltjämt gäller med Industricentrum som hyresvärd.

Av Industricentrums förvaltningsberättelse för delårsbokslutet den 31 augusti 2014 framgår att fastighetsbeståndet fr.om. den 31 juli 2014 minskat med drygt 4 400 kvm eftersom ”fastigheten Montören 1 har sålts till C Fastigheter AB.” Montörens lokaler omfattade just 4 400 kvm.

Av Industricentrums hyresavtal med Compia framgår att de lokaler som Compia hyrde är 4 130 kvm. Bilprovningens lokaler är 270 kvm. Detta ger en total yta om 4 400

kvm. Av Lennart Olofssons skrift den 22 mars 2014 framgår att Cloudberrys avsikt var att köpa eller hyra 4 000 kvm lokalyta. Lokalerna på Förrådet är sammanlagt 2 720 kvm.

Om Industricentrum hade haft kännedom om fastighetsregleringen och haft för avsikt att överlåta Förrådet skulle det i förvaltningsberättelsen ha stått att fastighetsbeståndet under år 2014 hade minskat med cirka 7 100 kvm lokalyta. Industricentrums uppfattning år 2014 var att endast Montören med lokaler om drygt 4 000 kvm hade överlåtits. Av Lennart Olofssons skrivelse våren 2014 framgår att även Cloudberry ansåg att överlåtelsen skulle omfatta Montören med lokaler om 4 000 kvm, och inte Förrådet.

Industricentrum har före, vid och efter avtalets ingång ansvarat för investeringar, reparationer och underhåll, ombesörjt teknisk förvaltning samt svarat för alla kostnader som varit förknippade med dessa åtgärder för Förrådet.

Ända sedan år 2012 har Industricentrum ombesörjt den ekonomiska, tekniska, legala och administrativa förvaltningen av Förrådet. Kostnaderna för underhåll av Förrådet under 2014 till 2019 uppgick till 2,1 milj. kr. Industricentrums vd och styrelse hade från 2014 årliga underhållsplaner med investeringar.

Av hyreskontrakten för Förrådet framgår att Industricentrum ska utföra och bekosta underhåll av lokalen och tillhörande inredning, att det åligger Industricentrum att ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen, att Industricentrum ombesörjt den tekniska och administrativa förvaltningen av Förrådet, varvid Industricentrum har utfört och bekostat investeringar, reparationer och underhåll, ombesörjt administrativ och teknisk förvaltning samt svarat för alla kostnader som varit förknippade med nämnda åtgärder för Förrådet. Industricentrum har uppträtt som ägare till Förrådet.

2.4.3 Förrådets hyror från år 2014

Cloudberry, som är ett fastighetsbolag, har initialt inte visat något intresse för Förrådets hyror. Först i februari 2018, dvs. mer än 3,5 år efter avtalets ingång, efter det att Cloudberry fått del av ett utkast till stämmningsansökan, påstod Cloudberry att bolaget hade rätt till hyresintäkter från en av tre hyresgäster på Förrådet under perioden mars - juni 2018. Hyresintäkterna uppgick till sammanlagt 1,1 milj. kr per år, vilka Cloudberry avstått från.

Cloudberrys fordringar framgår i varje årsredovisnings balansräkning per respektive räkenskapsårs utgång. I årsredovisningarna för åren 2014 och 2015 har Cloudberry inte tagit upp någon fordran avseende hyror från Förrådet.

I årsredovisningen för år 2014 anges i förvaltningsberättelsen att under året har ytterligare en fastighet anskaffats vilket har genererat hyresintäkter. Det är Montören som avses. I balansrapporten framgår att Cloudberrys fordringar per den 31 december 2014 uppgick till cirka 170 000 kr, att Cloudberry ansåg att det inte förelåg någon fordran på Industricentrum, att Cloudberry därmed helt bortsåg från hyresintäkter om drygt 500 000 kr för Förrådet avseende perioden den 1 juli - 31 december 2014 och att Cloudberry inte hade tagit upp någon fordran avseende Förrådet. Om Cloudberry ansåg att Förrådet ingick i fastigheten borde Cloudberry per den 31 december 2014 ha redovisat fordran på hyresintäkter och omnämnt den i förvaltningsberättelsen.

I årsredovisningen för år 2015 anges i balansrapporten att fordringarna per den 31 december 2015 uppgick till 720 000 kr. Cloudberry har inte tagit upp utestående hyresfordran om drygt 1,5 milj. kr för åren 2014 och 2015. En fordran om drygt 1,5 milj. kr är en väsentlig post som Cloudberry borde ha tagit upp i årsredovisningen om Cloudberry ansett att det förelåg en fordran. Lennart Olofsson undertecknade årsredovisningen den 2 juni 2016 utan någon uppgift om att det skulle finnas en fordran på Industricentrum om drygt 1,5 milj. kr. Det finns inte någon not om en sådan

fordran. Balansräkningen fastställdes på Cloudberrys årsstämma den 30 juni 2016 då Cloudberry avböjt att underteckna återgångsavtalet.

I revisionsberättelsen har revisorn Hans Nilsson den 30 juni 2016 uttalat att årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cloudberrys finansiella ställning, där en av Cloudberry påstådd fordran om drygt 1,6 milj. kr saknas.

Cloudberry har således per den 31 december 2014 och den 31 december 2015 inte tagit upp angiven fordran på hyresintäkter från Förrådet i årsredovisningarna.

2.4.4 Hur har Cloudberry tillämpat och uppfattat avtalet? Vad har Cloudberry gjort med Förrådet under åren 2014 – 2015?

Cloudberry har under åren 2014 och 2015 inte på något sätt för någon utomstående manifesterat sin påstådda avsikt eller vilja att man hade köpt Förrådet år 2014.

Cloudberry har inte visat någon vilja eller vidtagit några faktiska åtgärder för att överta ansvaret som hyresvärd för Förrådet från Industricentrum. Cloudberry har inte visat något intresse för Förrådet och har inte tillträtt Förrådet, trots att Cloudberry är ett fastighetsbolag.

2.4.5 Industricentrum upptäckte misstaget

I samband med att en försäkring skulle förnyas för Förrådet uppmärksammade Industricentrum den 5 november 2015 misstaget att Förrådet ingick i fastigheten. Den 10 november 2015 tog Industricentrums nye vd Johan Duvdal kontakt med Lennart Olofsson, som uppgav att han inte heller visste att Förrådet ingick i fastigheten. Lennart Olofsson var positiv till att medverka till att lösa problemet och att rätt ägare registrerades för Förrådet. Parterna kom överens om att ett återgångsavtal skulle upprättas och att Johan Duvdal skulle ta fram erforderliga handlingar.

2.4.6 Återgångsavtalet

Enligt återgångsavtalet skulle Förrådet genom gåva överlåtas till Industricentrum. Cloudberry skulle erhålla ersättning för fastighetsskatt, försäkring och övriga kostnader, kompenseras för lagfartskostnad och andra administrativa åtgärder som uppstått till följd av parternas misstag med ett mindre belopp. Avstyckning skulle ske och Cloudberry skulle biträda ansökan om lantmäteriförrättning, dvs. avstyckning. Kostnaden för lagfart skulle betalas av Industricentrum. Gåvan skulle vara inteckningsfri. Pantbrevet skulle relaxeras. I december 2015 var parterna överens om att återgångsavtalet skulle fullföljas. Johan Duvdal och övriga som informerades om misstaget rörande Förrådet litade på Lennart Olofssons ord.

I ett mail den 4 december 2015 informerade Johan Duvdal Peter Persson och Marie Salomonsson om att han och Lennart Olofsson skulle underteckna återgångsavtalet. Industricentrum kontaktade därefter Lantmäteriet rörande dess fastighetsbildningsåtgärder med anledning av återgångsavtalet. För flera personer i Industricentrum och kommunen uppkom ett intensivt arbete.

Johan Duvdal upplyste Cloudberry i mail till Lennart Olofsson den 21 december 2015 om Industricentrums kontakter med Lantmäteriet. Cloudberry fick del av återgångsavtalet samma dag.

Efter årsskiftet 2015/2016 sökte Johan Duvdal kontakt med Lennart Olofsson för undertecknande av de handlingar som översänts för underskrift den 21 december 2015 i enlighet med återgångsavtalet. Lennart Olofsson var upptagen och hade inte tid med frågan. Därefter hände ingenting.

I maj 2016 åkte Johan Duvdal till Umeå för att sammanträffa med Lennart Olofsson för underskrift av handlingarna angående återgången. Lennart Olofsson meddelade då att Cloudberry inte hade för avsikt att underteckna återgångsavtalet och att avsikten hela tiden hade varit att förvärva Förrådet. Tvist uppkom.

Före maj 2016 hade inte Lennart Olofsson, Anders Wenngren, Hans Nilsson, Andreas Byström eller någon annan på något sätt för Industricentrum eller någon annan antytt att Förrådet ingick i fastigheten och att Industricentrum hade överlåtit Montören.

I ett mail den 10 augusti 2016 uppgav Lennart Olofsson att det behövde klargöras vad som i framtiden skulle gälla för brandstationen och kommunförrådet samt att det förelåg ”ett försäkringsproblem som måste lösas om det skulle hända nåt med brandstations- och kommunförrådsbyggnaderna.”

Detta visar att Lennart Olofsson inte heller i augusti 2016 ansåg att Förrådet ingick i fastigheten. Registerfastigheten var redan försäkrad. Försäkringsproblem hade förelegat bara om Förrådet var en egen fastighet och därför inte omfattades av registerfastighetens försäkring.

2.5 Omständigheterna i övrigt.

2.5.1 Kommunfullmäktige

Industricentrum har varken haft för avsikt att överlåta eller erhållit godkännande att överlåta äganderätten till Förrådet. Denna används för att uppfylla väsentliga samhällsnyttiga ändamål. Enligt 5 § i Industricentrums bolagsordning och kommunallagen har kommunfullmäktige yttranderätt i frågor som är av principiell beskaffenhet eller av annan större vikt. Om Industricentrum hade haft för avsikt att överlåta lokaler som nyttjas för väsentliga samhällsfunktioner till en privat fastighetsägare hade frågan om försäljning av brandstationen hänskjutits till kommunfullmäktige. Att detta inte skett visar Industricentrums avsikt med avtalet.

En tillämpning av avtalsvillkoret enligt dettas ordalydelse skulle innebära att Industricentrum och tredje man, dvs. Storumans kommuns invånare, skulle gå

förlustiga lokaler och mark som används för allmännyttiga ändamål, vilket skulle riskera en negativ påverkan på Räddningstjänstens möjlighet att utföra sitt uppdrag.

2.5.2 Principbeslutet

Ytterligare tolkningsdata som stödjer att Industricentrums avsikt var att endast sälja Montören är principbeslutet. Syftet med kommunens försäljning av Förrådet år 2012 var att effektivisera kommunens fastighetsförvaltning och att därefter hyra Förrådet av Industricentrum fram till den 30 juni 2015. Kommunfullmäktige i Storumans kommun beslutade att Förrådet skulle ägas av Industricentrum. Samtidigt beslutades att Storumans kommun skulle hyra brandstationen m.fl. lokaler av Industricentrum under perioden den 1 juli 2012 - den 1 juli 2015. En överlåtelse av Förrådet år 2014 skulle strida mot detta principbeslut. Beslutet visar Industricentrums avsikt vid överlåtelsen.

3. Förklaringsmisstag, 32 § avtalslagen

Industricentrum har avgett en viljeförklaring som till följd av ett misstag om villkorets innebörd har fått ett annat innehåll än vad Industricentrum har åsyftat vid avtalets ingång år 2014. Industricentrum är inte bundet av avtalsvillkorets ordalydelse om fastigheten eftersom Cloudberry har insett eller bort inse misstaget.

Industricentrum har i köpehandlingen med begreppet ”Montören 1 i Storumans kommun” avsett endast Montören. Industricentrums faktiska vilja med avtalet var således att överlåta Montören, inte Förrådet. På grund av Industricentrums misstag om innebörden av köpeobjektet har en felaktig viljeförklaring avgetts. Detta har skett till följd av en felskrivning.

Cloudberry har insett eller bort inse att Industricentrum har haft för avsikt att överlåta Montören eftersom:

- a. Industricentrums syfte med att överlåta Montören var att säkerställa arbetstillfällena vid den verksamhet som bedrevs på Montören samt främja tillgången till mark och lokaler för hantverk och industri,

- b. Förrådet har inte omnämnts av någon av parterna i förhandlingarna om avtalet, bl.a. då Cloudberry i argumentationen kring köpeskillingen hänvisade enbart till underlag avseende Montören,
- c. Köpeskillingen inte motsvarade fastighetens marknadsvärde om 11,6 milj. kr.
- d. Köpekontraktet inte innehåller några uppgifter eller villkor rörande Förrådet.
- e. En överlåtelse av fastigheten under marknadsvärde kan utgöra ett otillåtet statsstöd eller kommunal snedvridning av konkurrensen.

Cloudberry måste ha insett att det i övrigt föreligger missförhållanden mellan parternas prestationer. Det är osannolikt att Industricentrum i sådant fall skulle överlåta brandstationen utan att över huvud taget nämna det.

Cloudberry har utifrån avtalets innehåll samt omständigheterna innan och vid avtalets ingång insett eller bort inse Industricentrums förklaringsmisstag. Risken för Industricentrums förklaringsmisstag bör placeras på Cloudberry, som var mycket pådrivande i förhandlingarna om avtalet och under återopande av förlust av 40 arbetstillfällen, hade tillgång till juridiskt ombud och enligt egen uppgift gjort en bankvärdering av Montören,

Cloudberry har haft bäst förutsättningar att upptäcka att avtalets innehåll inte överensstämde med Industricentrums objektiva viljeförklaring, bara pratade om och framförde argument om Montören samt var en erfaren fastighetsägare och förhandlare. Cloudberrys agerande att endast förhandla om, tala om och lägga fram siffror om Montören har framkallat eller i vart fall starkt bidragit till Industricentrums förklaringsmisstag. Vidare kunde Cloudberrys påtryckningar leda till att Industricentrum misstog sig om innebörden av köpeobjektet.

Innebörden av avtalsvillkoret Montören ska tolkas enligt Industricentrums faktiska vilja, dvs. att enbart överlåta Montören. På grund av förklaringsmisstaget har Industricentrum bättre rätt än Cloudberry till Förrådet.

4. Avtalsvillkoret alternativt avtalet är oskäligt, 36 § avtalslagen.

Avtalsvillkoret är oskäligt till följd av omständigheterna före, vid och efter avtalets ingång som har redovisats ovan.

Vid denna bedömning ska särskilt beaktas

- a. att Cloudberrys agerande står i strid med den lojalitets- och upplysningsplikt som gäller mot en medkontrahent,
- b. att Cloudberrys påtryckningar medförde att Industricentrum inte gavs tid eller möjlighet att vinna klarhet i avtalsvillkorets rätta innebörd,
- c. att Cloudberry i förhandlingarna hade ett förhandlings- och informationsövertag över Industricentrum,
- d. att på sommaren 2014 var Industricentrums företrädare underlägsna i och med vd-bytet,
- e. att sedvanliga rutiner vid överlåtelse av fastigheter frångicks på grund av Cloudberrys tidspress, Industricentrums vd-byte och ledighet från midsommar 2014,
- f. att vissa företrädare för Industricentrum är politiskt förtroendevalda som inte har erfarenhet av kommersiella fastigheter samtidigt som Cloudberry var en erfaren fastighetsägare och en rutinerad förhandlare,
- g. att Cloudberry borde ha använt sitt informationsövertag till att uppmärksamma Industricentrums villfarelse om avtalsvillkorets faktiska innebörd,
- h. att det inte kan uteslutas att Cloudberry genom vilseledande förhandling framkallat Industricentrums villfarelse om avtalsvillkorets verkliga innebörd,
- i. att avtalets innehåll med hänsyn till den diskrepans som rått mellan köpeskillingen om 4,2 milj. kr och fastighetens marknadsvärde om 11,6 milj. kr och risken för att denna inneburit ett av Industricentrum otillåtet lämnat statsstöd eller agerande i strid mot konkurrensrättsliga regler.

Övriga missförhållanden i parternas prestationer, vilka väsentligen går utöver ett normalt affärsmässigt risktagande ska också beaktas.

Det är oskäligt att mer än fyra år efter avtalets ingång tillämpa avtalsvillkoret enligt dess ordalydelse eftersom det innebär en väsentlig förändring i parternas ekonomiska förhållanden.

Industricentrum har efter avtalets ingång lagt ned betydande investeringar och haft stora utgifter i att förvalta Förrådet.

Cloudberry har lång tid efter avtalets ingång agerat som om Industricentrum var ägare till Förrådet.

Om Cloudberry redan år 2014 haft äganderättsanspråk till Förrådet borde Cloudberry ha upplyst Industricentrum om detta.

Cloudberrys underlåtenhet att klargöra äganderättsanspråket har, som beskrivits ovan, försakat Industricentrum betydande kostnader för förvaltningen av Förrådet.

Cloudberry har otillbörligen gynnats genom att under åren inte ha betalat några av investeringarna och utgifterna för Förrådets förvaltning.

Genom sin passivitet avseende Förrådet och erhållande av hyresintäkterna från detsamma har Cloudberry gett Industricentrum befogad anledning att anta att äganderätten till Förrådet tillkom Industricentrum.

Vid den skälighetsbedömning som ska göras bör även beaktas Cloudberrys ovilja att skriftligen hedra och fullfölja den muntliga överenskommelsen om återgångsavtalet.

5. Tro och heder, 33 § avtalslagen.

Det strider mot tro och heder att åberopa avtalets villkor enligt dess ordalydelse med hänsyn till omständigheterna före och vid avtalets tillkomst.

Vid denna bedömning ska särskilt beaktas:

- a. avvikelserna mellan avtalets ordalydelse och parternas faktiska avsikt,
- b. Cloudberrys kännedom om detta,
- c. köpeskillningens storlek om 4,2 milj. kr för fastigheten som var värd 11,6 milj. kr.
- d. att Cloudberry gör en obehörig vinst,
- e. att Cloudberry före och vid avtalets ingång i flera avseenden framkallat, eller i vart fall starkt bidragit till, en felaktig uppfattning hos Industricentrum om innebörden av avtalsvillkoret ”Montören i Storumans kommun”.

Det måste antas att Cloudberry före och vid avtalets tillkomst har ägt eller bort äga vetskap om Industricentrums misstag om fastigheten samt att Cloudberry själv kan ha framkallat densamma.

6. Förutsättningsläran

Industricentrum skulle inte ha ingått avtalet om bolaget hade känt till att fastigheten avsåg både Montören och Förrådet. Industricentrum har inte känt till eller bort känna till att Förrådet ingick i fastigheten.

Förutsättningens felaktighet, att Förrådet ingick i fastigheten, har fått sådana konsekvenser för Industricentrum - bl.a. osäkerhet kring brandstationen - att det kan antas att Industricentrum inte skulle ha ingått avtalet på samma villkor om bolaget hade känt till det rätta förhållandet. Industricentrum har svävat i villfarelse, alternativt förutsatt att Förrådet inte ingick i fastigheten.

Cloudberry har insett eller bort inse Industricentrums väsentliga förutsättning samt dess betydelse för Industricentrums vilja att ingå avtalet på de föreliggande villkoren. I denna del åberopas tidigare angivna omständigheter före och vid avtalets ingång. Cloudberry ska bära risken för att förutsättningen har slagit fel.

7. Obehörig vinst

Eftersom förutsättningen var att enbart Montören ingick i avtalet bestämdes priset till 4,2 milj. kr. Industricentrum har rätt till en ersättning om i vart fall 7,4 milj. kr. Annars gör Cloudberry en obehörig vinst på Industricentrums bekostnad om detta belopp.

Om Cloudberry skulle kunna göra avtalsvillkoret gällande enligt dess ordalydelse uppkommer en förmögenhetsförskjutning till Cloudberrys förmån utan rättsgrund. Cloudberry gör då en obehörig vinst. eftersom Cloudberry i så fall skulle erhålla Förrådet på Industricentrums bekostnad. Anskaffningsvärdet på byggnaderna på Förrådet uppgick år 1983 till 6 037 600 kr.

8. Svek, 30 § avtalslagen

Om tingsrätten finner att Cloudberry innan avtalets ingång kände till att Förrådet ingick i fastigheten och att Cloudberrys avsikt var att köpa Förrådet föreligger svek från Cloudberrys sida.

Först när tvist förelåg påstod Cloudberry att Anders Wenngren hade kännedom om att Förrådet ingick i fastigheten och omfattades av avtalet.

a. Cloudberry har under förhandlingar våren 2014 och vid avtalets ingång år 2014 svikligen förtigit att begreppet Montören 1 i Storumans kommun innebar Montören och Förrådet.

b. Förtigandet var medvetet.

c. Förtigandet skedde i syfte att vilseleda.

d. Cloudberry har insett att uppgiften att köpeobjektet innefattade Förrådet var av väsentlig betydelse för Industricentrums beslut att sälja fastigheten för 4,2 milj. kr, vilken då var värd cirka 11,6 milj. kr. Det kan antas att Industricentrum inte hade ingått avtalet på samma villkor om Cloudberry år 2014 hade upplyst Industricentrum att fastigheten även innefattade Förrådet. Cloudberry ska anses ha framkallat rättshandlingen dvs. avtalet, som ingicks under de redovisade mycket speciella förhållandena under våren/sommaren 2014.

Cloudberry var skyldigt att undanröja Industricentrums villfarelse om fastigheten och borde ha upplyst Industricentrum om att Förrådet ingick, vilket Cloudberry inte har gjort. Tvärtom har Cloudberry, bl.a. genom att inte alls beröra Förrådet i förhandlingarna före, besiktiga Förrådet eller på något sätt för någon utomstående manifesterat sin vilja rörande Förrådet, förstärkt Industricentrums villfarelse om att fastigheten bara omfattade Montören och inte Förrådet.

9. Lagfarten

Om köpekontraktet och köpebrevet är ogiltiga har köpebrevet inte kunnat läggas till grund för lagfart på hela fastigheten. Om den riktiga uppgiften, dvs. att avtalet var ogiltigt, hade varit tillgänglig för inskrivningsmyndigheten vid prövningen av Cloudberrys lagfartsansökan, borde lagfart inte utan närmare undersökning ha meddelats på hela fastigheten.

CLOUDBERRY

Bakgrund

Cloudberry hade tidigare firman JLO Fastigheter AB, vilket inte ska förväxlas med JLO Invest AB, som äger Cloudberry och ingick som en del i de intressenter som förvärvade Storuman Industri AB. Vorsteh AB ägde Storuman Industri AB innan bolaget överläts till Videlund Utveckling AB och JLO Invest AB.

Enligt fastighetsregistret förvärvade Industricentrum, som då ägdes av Storuman Industri AB, Montören 1 den 7 augusti 1997 från Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman.

År 2010 befann sig Storuman Industri i en ekonomisk kris. Som ett led i en underhandsrekonstruktion eller räddningsplan överläts Industricentrum med Montören till Storumans kommun.

Den 9 augusti 2012 förvärvade Industricentrum Förrådet från Storumans kommun för 666 000 kr. Vid samma tillfälle överlät Storumans kommun en rad andra fastigheter till Industricentrum. Köpebrevet avseende den överlåtelsen, som innefattade Förrådet, är undertecknat av Tomas Mörtzell och Lisbeth Isaksson för Storumans kommun som säljare samt av Industricentrums vd Anders Johansson och styrelseordförande Roland Gustafsson för Industricentrum som köpare. Överlåtelsen föregicks av ett beslutsprotokoll från kommunfullmäktige i Storumans kommun vilken beretts av kommunchefen Peter Persson.

Den 15 augusti 2012 ansöktes om fastighetsreglering avseende Montören och Förrådet. Handlingen var för Industricentrums räkning undertecknad av Anders Johansson och Roland Gustafsson. Den 21 september 2012 avslutade Lantmäteriet sin förrättning avseende fastighetsregleringen och skickade ut en underrättelse om detta till Industricentrum. Samma dag kontaktade Lantmäteriet vd Anders Johansson per telefon i ärendet. Den 5 november 2012 vann fastighetsregleringen laga kraft, varefter Förrådet inte längre existerade.

Den 28 november 2012 sände Lantmäteriet ut sakägarkopior och följebrev avseende beslutet till Industricentrum.

Fastigheten

Efter fastighetsregleringen har fastigheten den omfattning och utformning som framgår av fastighetsregistret.

Enligt registret är fastighetens beteckning Montören 1 i Storumans kommun. Fastighetens areal är totalt 24 545 kvm, som är fördelad på två områden som återfinns på var sin sida om Industrigatan i Storuman, vilkas areal är 10 862 respektive 13 683 kvm. Vidare anges de två områdenas koordinater, att fastigheten har två gatuadresser;

Hantverkargatan 1 och Industrigatan 5, samt uppgifter om antalet byggnader på fastigheten och dessa byggnaders olika värderingsenhetstyper samt taxeringsvärden.

Förvärvsplaner

Under första halvåret 2013 inledde en företagsgrupp som bestod av Videlund Utveckling och JLO Invest diskussioner med Vorsteh om ett eventuellt förvärv av samtliga aktier i Compia Storuman Industri. Intressenterna företrädde i förvärvsdiskussionerna av Anders Wenngren, som ägde Videlund Utveckling AB, och Lennart Olofsson, som ägde JLO Invest AB.

Det fanns flera orsaker till intressenternas vilja att förvärva Storuman Industri. Vid den tidpunkten drev Videlund Utveckling redan en liknande verksamhet, en mekanisk verkstad, i Robertsfors som tillsammans med Storuman Industri bedömdes kunna ge synergier till fördel för båda bolagen. Vidare hade och har JLO Invest ägarintressen i två olika bolag, t.ex. Cintoc AB och Eccoelime Group AB, som skulle kunna förlägga och säkerställa delar av sin tillverkning hos Storuman Industri.

I månadsskiftet mars /april 2013 översände intressenterna som start på en företagsgranskning en frågelista angående Storuman Industri till Vorsteh.

Den efterföljande företagsgranskningen av Storuman Industri utfördes av Lennart Olofsson och Anders Wenngren (kommersiell due diligence), Andreas Byström (juridisk due diligence) och Torbjörn Hansson från Gold Line Management & Financials AB (ekonomisk due diligens). I mitten på april 2013 kunde intressenterna konstatera att Storuman Industri sedan många år tillbaka var misskött och vid den aktuella tidpunkten dessutom befann sig i en mycket ansträngd ekonomisk situation.

Intressenterna utförde inte någon due diligence avseende fastigheter eller miljö, vilket är ett moment av många.

Hyresavtal

Ett av huvudskälen till Storuman Industris belägenhet var två hyresavtal som Storuman Industri hade ingått med Industricentrum respektive det kommunala bostadsbolaget Fastighetsbolaget Umluspen i Storuman avseende förhyrning av lokaler på fastigheten och på de två intilliggande fastigheterna Fräsaren 2 och Fräsaren 3.

Det konstaterades att Storuman Industri under lång tid hade betalat en hyra till Industricentrum som intressenterna bedömde vara mycket hög, cirka två miljoner kr per år, särskilt med beaktande av att lokalerna på fastigheten var nedgångna och i behov av en rad underhållsåtgärder för att fungera ändamålsenligt.

Vid en närmare granskning av hyresavtalen kunde intressenterna dessutom konstatera att hyran för lokalerna på Fräsaren 2 och Fräsaren 3 under kommande år skulle komma att höjas ytterligare i och med tillämpningen av den hyrestrappa som hyresparterna avtalat om. Hyresavtalet med Industricentrum, som avsåg bolagets huvudsakliga verkstadslokal belägen på fastigheten löpte dessutom fram till den 31 oktober 2020, dvs. avtalet skulle belasta Storuman Industri under i vart fall ytterligare sju och ett halvt år räknat från tidpunkten då intressenterna genomförde sin företagsgranskning.

Intressenterna drog som slutsats av sin granskning att Storuman Industris hyreskostnader behövde reduceras för att det skulle vara möjligt att få ordning på ekonomin och rädda bolaget. Intressenterna tog därför kontakt med Industricentrum för att informera om företagsgranskningen och diskutera Storuman Industris framtid på fastigheten.

Första mötet

Under pågående företagsgranskning hölls den 18 april 2013 ett första möte mellan intressenternas representant Lennart Olofsson och Industricentrums dåvarande vd Anders Johansson och styrelsens ordförande Roland Gustafsson samt kommunchefen

Peter Persson, som företrädare för Industricentrums informella ägare Storumans kommun.

Detta är samma personer som hade varit med när Industricentrum köpte Förrådet från Storumans kommun den 9 augusti 2012 och som hade undertecknat bolagets ansökan om den fastighetsreglering genom vilken Förrådet och Montören slogs samman den 5 november 2012. Från det att fastighetsregleringen vann laga kraft den 5 november 2012 och möte nr 1 mellan parterna den 18 april 2013 hade det löpt 5,5 månader.

Vid möte nr 1 informerade Lennart Olofsson Industricentrum och kommunen om diskussionerna med Vorsteh om ett eventuellt förvärv av Storuman Industri samt om den pågående företagsgranskningen och den besvärliga situation som Storuman Industri befann sig i samt intressenternas tankar om hur verksamheten skulle kunna räddas. Detta skulle ske till nytta för alla inblandade; intressenterna, Industricentrum, Storumans kommun och de anställda i bolaget.

Vid mötet la intressenterna fram ett förslag som innebar en kraftigt reducerad hyra för verkstadslokalen på fastigheten.

Industricentrum svarade att man välkomnade ett ägarbyte i Storuman Industri och de investeringar i verksamheten och verksamhetslokalerna som planerades vid ett eventuellt övertagande, men att man som hyresvärd inte var beredd att sänka hyran eller lämna någon större hyresrabatt i enlighet med intressenternas önskemål.

Med anledning av Industricentrums besked och som ett alternativ till en hyresreduktion framförde Lennart Olofsson, vid sittande bord, en idé om att själv eller genom annat närstående bolag förvärva fastigheten där Storuman Industris verkstadslokal var och alltjämt är belägen.

Fram till och vid denna tidpunkt hade intressenterna inte haft anledning att undersöka den aktuella fastighetens omfattning närmare.

Med hänsyn till fastighetsregleringen som vann laga kraft den 5 november 2012 var Industricentrum, eller borde i vart fall ha varit, däremot väl medvetna om fastighetens omfattning.

Intressenterna lämnade ett bud på fastigheten om 1 milj. kr, vilket var det belopp som bolaget kunde betala. Industricentrum meddelade att budet inte kunde accepteras och begärde för egen del initialt 8 milj. kr för fastigheten.

Vid möte nr 1 påtalade Industricentrum inte att en eventuell överlåtelse mot 8 milj. kr endast skulle avse en del av fastigheten.

Under de fortsatta diskussionerna vid mötet sänkte Industricentrum sitt priskrav till ett slutbud om 6 milj. kr för fastigheten, vilket intressenterna bedömde som ett, utifrån en helhetsbild av förvärvet av Storuman Industri etc., alltför högt pris och därför inte accepterade. Möte nr 1 avslutades och Lennart Olofsson lämnade som representant för intressenterna kommunhuset och anslöt till det övriga DD-gänget som satt hos Storuman Industri och vilka han meddelade att de kunde åka hem.

I anledning av beskeden från Industricentrum om att Storuman Industris hyra skulle bestå avbröt intressenterna sin granskning av Storuman Industri och förvärvsdiskussionerna med Vorsteh. Intressenterna meddelade detta till Vorsteh någon dag senare.

Andra mötet

I slutet av november 2013 tog Vorsteh en ny kontakt med intressenterna och diskussionerna om en överlåtelse av Storuman Industri återupptogs, varvid den granskning av bolaget och dess avtal som inletts tidigare samma år fortsatte.

Som en del i den fortsatta företagsundersökningen av Storuman Industri återupptog intressenterna även diskussionerna med Industricentrum och Storumans kommun om ett förvärv av fastigheten.

Den 11 december 2013 träffade intressenterna, genom Lennart Olofsson och Anders Wenngren, Industricentrum och kommunen, genom vd Anders Johansson tillsammans med kommunchefen Peter Persson och kommunalrådet Tomas Mörtzell, (Möte nr 2) för en fortsatt diskussion om ett förvärv av fastigheten. Vid mötet lämnade intressenterna ett nytt bud på fastigheten om 2 milj. kr.

Industricentrum var vid möte nr 2 medvetna om att det skulle avse en diskussion om en överlåtelse av fastigheten och får förmodas ha förberett sig för detta genom att ta fram underlag, fastighetsregisterutdrag m.m.

Vidare noteras att det mellan det att fastighetsregleringen vann laga kraft den 5 november 2012 och möte nr 2 mellan parterna hade löpt lite drygt 13 månader, under vilken tid fastigheten alltså hade utgjort och ”drivits” som en enhet av Industricentrum.

Även vid möte nr 2 uttryckte Industricentrum att man såg positivt på intressenterna som nya ägare till Storuman Industri och att man kunde tänka sig en försäljning av fastigheten, men att en fastighetsöverlåtelse slutligen måste bestämmas av Industricentrums styrelse.

Inte heller vid möte nr 2 påtalade Industricentrum för intressenterna att en eventuell överlåtelse endast skulle avse en del av fastigheten.

Förvärv av Storuman Industri

Med dessa besked som bakgrund intensifierade intressenterna sina förvärvsdiskussioner med Vorsteh, fortsatte sin företagsgranskning, utarbetade affärs- och investeringsplaner, träffade kreditgivare, dvs. banker och Norrlandsfonden, samt

tog fram överlåtelsehandlingar för ett förvärv av Storuman Industri med hjälp av Anders Bergman på Ackordscentralen.

I inledningen av år 2014 undertecknade intressenterna ett avtal med Vorsteh avseende förvärv av samtliga aktier i Storuman Industri med avtalad tillträdesdag den 30 april 2014.

Undertecknandet av dessa handlingar skedde vid två tillfällen; dels av parterna på olika håll (utväxlades via email), dels högtidligt vid ett styrelsemöte i Storuman Industri i Storuman den 13 februari 2014. Vid det senare tillfället närvarade Storuman kommun genom kommunalrådet Tomas Mörtzell och kommunens informationschef, en kvinna vid namn Olofsson.

Då överlåtelsen av fastigheten ännu inte var klar villkorades aktieöverlåtelseavtalet av att intressenterna själva eller genom ett annat bolag skulle ingå ett fastighetsöverlåtelseavtal med Industricentrum avseende fastigheten.

Skälet till villkoret var att intressenterna ville undgå risken att bli sittande med ett ägande i Storuman Industri utan möjlighet att själva styra över bolagets hyreskostnader, vilka - som man hade konstaterat - under lång tid hade utgjort ett sänke för bolaget.

Intressenterna informerade kommunen och Industricentrum om återgångsvillkoret, som gav intressenterna en möjlighet att häva köpet av Storuman Industri, genom kommunalrådet Tomas Mörtzell, kommunchefen Peter Persson och vd Anders Johansson.

Vidare delades köpeskillingen för aktierna i Storuman Industri upp i en fast och en rörlig del, på grund av bolagets belägenhet och den osäkerhet om bolagets

överlevnadsförmåga som förelåg. Den rörliga delen av köpebeloppet gjordes helt beroende av bolagets framtida utveckling.

Det noteras att det mellan fastighetsregleringen vann laga kraft och avtalstecknandet mellan intressenterna och Vorsteh hade löpt cirka 1 år och 3,5 månader eller 15,5 månader.

Tredje mötet

Efter det att aktieöverlåtelseavtalet hade undertecknats fortsatte intressenterna sina diskussioner med Industricentrum om villkoren för ett förvärv av fastigheten. Under diskussionerna vidhöll intressenterna sitt bud på 2 milj. kr.

Industricentrum avgav då ett bud om 4,2 milj. kr med hänvisning till beräkningar utförda av Industricentrums revisor, som då bör/får förmodas ha tagit reda på fastighetens omfattning.

Den 21 mars 2014 träffades ånyo intressenterna (Lennart Olofsson, Anders Wenngren) och kommunalrådet Tomas Mörtzell och kommunchefen Peter Persson hos revisionsfirman EY:s kontor i Umeå (Möte nr 3). Vård för mötet var intressenternas gemensamma revisor Hans Nilsson.

Vid Möte nr 3 var Tomas Mörtzell och Peter Persson väl medvetna om att mötet skulle avse en fortsatt diskussion om en överlåtelse av fastigheten och får därför förmodas ha förberett sig för detta genom att ta fram underlag, fastighetsregisterutdrag m.m. Industricentrum hade vid denna tidpunkt ägt och drivit fastigheten som en enhet i cirka 1,5 år.

Vid mötet hos EY diskuterade parterna bl.a. priset och betalningen för fastigheten. Den prisnivå som diskuteras då var drygt 4 miljoner kr med en betalning delvis kontant, delvis mot revers samt att Industricentrum skulle utföra ventilationsåtgärder för ett

belopp om cirka 1,5 milj. kr. Som ett alternativ till ett förvärv väcktes återigen frågan om en reducerad hyra under Storuman Industris gällande hyresavtal. Vid mötet upprepade intressenterna även att aktieöverlåtelseavtalet med Vorsteh var villkorat av att fastigheten kunde förvärvas eller att Storuman Industris hyra sänktes kraftigt.

Inte heller vid Möte nr 3 påtalade Industricentrum att en eventuell överlåtelse endast skulle avse en del av fastigheten.

Lennart Olofssons mail den 22 mars 2014

I avsaknad av en utlovad återkoppling från Industricentrum och kommunen i frågan om överlåtelse av fastigheten skrev Lennart Olofsson till kommunalrådet Tomas Mörtzell ett email den 22 mars 2014 med en sammanfattning av turerna i ärendet.

Vad gäller tillförlitligheten av sammanfattningen noteras det att den författades och översändes av Lennart Olofsson till Tomas Mörtzell under pågående förhandlingar och långt innan tvist förelåg. Den är således ett tidsdokument.

Förhandlingarna mellan parterna fortsatte efter mötet på det sätt som framgår i mailkorrespondensen mellan Lennart Olofsson, vd Anders Johansson och kommunchefen Peter Persson, bl.a. i ett mail den 3 april 2014 från Peter Persson till Lennart Olofsson.

Inte heller under de fortsatta förhandlingarna påtalade Industricentrum att en eventuell överlåtelse skulle avse endast en del av fastigheten.

Vid den fortsatta granskningen som intressenterna gjorde undersöktes bl.a. fastigheten mer utförligt och intressenterna noterade bl.a. fastighetens utformning och omfattning samt att även andra än Storuman Industri, däribland Bilprovningen, Storumans kommun och Umluspen, hyrde lokaler på fastigheten.

Ny vd

Av utdrag från bolagsregistret framgår att Anders Johansson avträdde som vd för Industricentrum den 2 april 2014 och ersattes med kommunchefen Peter Persson. Peter Persson meddelade Lennart Olofsson att han tog över förhandlingarna för Industricentrums räkning i ett email den 3 april 2014 var Peter Persson även upprepade det pris om 4,2 milj. kr som parterna diskuterat. Peter Persson angav vidare att priset avsåg fastigheten i ”befintligt skick”, d.v.s. inte omfattade tidigare diskuterade ventilationsåtgärder om 1,5 milj. kr.

Även om inget särskilt sägs om detta i Peter Perssons email får det förutsättas att den avträdande vd:n Anders Johansson överlämnat information till den tillträdande vd:n Peter Persson, som dessutom själv deltog i förhandlingarna med Cloudberry.

Det får vidare förutsättas att överlåtelsen även behandlades av Industricentrums styrelse, som var densamma vid denna tidpunkt som vid fastighetsregleringen, vilken också får antas ha erhållit och haft tillgång till information om fastighetsregleringen och fastighetens omfattning.

Intressenterna tillträdde aktierna i Storuman Industri den 1 maj 2014. Med hänsyn till att förvärvet av fastigheten då inte hade kunnat slutföras förlängdes dock villkoret om att kunna häva överlåtelsen i ett tilläggsavtal med Vorsteh.

Priset godtas

Väl medvetna om att hög hyra alltjämt belastade Storuman Industri för lokalen på fastigheten var intressenterna i egenskap av nya ägare till Storuman Industri angelägna om att komma till ett avslut med Industricentrum avseende fastighetsöverlåtelsen, varför man till slut meddelade Industricentrum att det diskuterade priset om 4,2 milj. kr accepterades.

Utöver att intressenterna var pressade av att redan ha ingått avtal om och tillträtt förvärvet av aktierna i Storuman Industri och med hänsyn till att (i) hävningsmöjligheten som intressenterna förhandlat sig till gentemot Vorsteh var tidsbegränsad, förelåg det flera andra skäl till varför Cloudberry var beredda att acceptera det, jämfört med sitt initiala bud, mångdubbelt högre pris på fastigheten om 4,2 milj. kr som parterna slutligen kom överens om; (ii) möjligheten att genom revers få anstånd med en del av betalningen för fastigheten var definitivt en faktor som spelade roll; (iii) en annan omständighet av betydelse var fastighetens omfattning och möjligheterna att erhålla intäkter från andra hyresgäster på fastigheten, vilket intressenterna noterat under sin granskning.

Vilka skäl Industricentrum hade att acceptera köpeskillingen om 4,2 milj. kr och de övriga villkoren för överlåtelsen kan Cloudberry förstås inte med säkerhet veta, men av det Industricentrum anfört i målet förefaller det som att man i vart fall beaktat; (i) fördelarna med en ny ägare av Storuman Industri, för såväl de anställda som för kommunen, och (ii) risken att i annat fall stå utan hyresgäst i Storuman Industris lokaler om intressenterna inte fullföljde förvärvet av Storuman Industri, med följd att fastighetens värde kraftigt skulle reduceras, (iii) att man slapp göra de investeringar på fastigheten som hade identifierats som nödvändiga, ventilation om ca. 1,5 milj. kr, samt (iv) den totala friskrivning från fel som återfinns i köpekontraktet - vilket även det får förmodas ha påverkat köpeskillingens storlek och viljan att genomföra affären.

Industricentrum åtog sig att upprätta köpehandlingar för överlåtelsen av fastigheten, som enligt formkraven i jordabalken ska vara skriftliga.

Den 17 maj 2014 efterlyste intressenterna i email av Lennart Olofsson köpehandlingarna från Industricentrum och hos kommunchefen Peter Persson. I ett svar av den 18 maj 2014 hänvisade Peter Persson till att juridisk expertis anlitas för att hantera pantsättningen av fastigheten.

Vid sin genomgång av handlingarna fick Industricentrum och den juridiska expertis som Industricentrum anlidade antas ha kontrollerat inteckningarna, i vart fall att andra inteckningar saknades, och fastighetens omfattning genom ett utdrag ur fastighetsregistret. Fastigheten utgör ju säkerhet för säljaren/långivaren Industricentrum.

Det noteras att skuldebrevet innehåller en uppräkningslista av inteckningarna i fastigheten vilka även framgår av ett fastighetsregisterutdrag.

Förslag till köpehandlingar

Torsdag eftermiddag den 26 juni 2014, nära nog sex veckor efter email-kontakten mellan Lennart Olofsson och Peter Persson (den 17/18 maj 2014) och på dagen åtta veckor efter intressenternas tillträde till aktierna i Storuman Industri (den 1 maj 2014) skickade Industricentrum (via Tekniska Avdelningen på Storumans kommun) ett förslag till köpekontrakt, köpebrev och tillhörande skuldebrev till Lennart Olofsson med önskemål om återkoppling senast påföljande måndag den 30 juni 2014.

Det konstateras att Industricentrum självt hade tagit flera veckor på sig att ta fram köpehandlingarna men gav Cloudberry bara tre dagar, därav en vardag, att granska och lämna synpunkter på dem.

I enlighet med parternas diskussioner angavs det av JLO Invest helägda dotterbolaget Cloudberry som köpare i köpehandlingarna.

Redan dagen efter utkastet till köpehandlingarna mottagits, den 27 juni 2014, lämnade Cloudberry, via Lennart Olofsson, egna synpunkter på dessa.

Förslag på ändringar

Med hänvisning till parternas muntliga diskussioner som föregått Industricentrums avtalsutkast föreslog Cloudberry ändringar bland annat avseende amorteringstakten och räntans storlek i skuldebrevet. Därtill vidareförmedlade Lennart Olofsson en kort

kommentar från Ackordscentralen, som under kvällen den 26 juni 2014 ombetts titta på köpehandlingarna för Cloudberrys räkning, om att köpebrevet bör ange att ”köpeskillingen kvitteras” för att Inskrivningsmyndigheten ska godta köpehandlingen utan invändningar. Några andra synpunkter lämnade Ackordscentralen inte på utkastet.

Handlingarna undertecknas

Efter justeringar i enlighet med vissa av de synpunkter som Cloudberry framfört, dock ej i de centrala punkterna avseende köpeskillingens storlek eller överlåtelseobjektet, vilka Industricentrum angett till hela fastigheten och 4,2 milj. kr, tog Industricentrum fram nya versioner av köpekontraktet, köpebrevet och skuldebrevet som därefter, utan ytterligare ändringar, undertecknades av den då nytillträdde vd:n i Industricentrum tillika kommunchefen Peter Persson samt av styrelseordföranden i Industricentrum Roland Gustavsson å ena sidan och Lennart Olofsson för Cloudberry å den andra sidan.

Innehållet i köpehandlingarna är ett resultat av en förhandling mellan parterna. Industricentrum, som har upprättat köpehandlingarna har inte begränsat överlåtelsen till en viss del av den fastighet som man självt tillskapat genom fastighetsregleringen.

Den 8 juli 2014 undertecknades köpekontraktet, en första gång, av Peter Persson, Roland Gustafsson och Lennart Olofsson.

Den 17 juli 2014 signerades köpebrevet av Peter Persson, Roland Gustafsson och Lennart Olofsson.

Det noteras att det mellan det att fastighetsregleringen vann laga kraft och avtalstecknandet mellan Cloudberry och Industricentrum hade löpt lite drygt ett år och åtta månader.

Det noteras att styrelseordföranden Roland Gustafsson undertecknat såväl ansökan om fastighetsreglering som köpehandlingarna och att den andre personen som undertecknade köpehandlingarna för Industricentrums räkning; Peter Persson som nyutträd vd, deltog i överlåtelsen av Förrådet från Storumans kommun till Industricentrum (den 9 augusti 2012) kort tid innan ansökan om fastighetsregleringen (den 15 augusti 2012) och dessutom deltagit i förhandlingarna alltsedan det första mötet mellan parterna (den 18 april 2013).

Av uppgifter som återfinns i offentliga register noteras det att även övriga styrelseledamöter i Industricentrum var desamma såväl när fastighetsregleringen skedde som när köpehandlingarna undertecknades (Christer Bergfors, Lena Drangel, Roland Kärrman och Pereric Stenvall). Av bolagsregistret framgår att Roland Gustafsson och Peter Persson tillsammans hade firmateckningsrätt för Industricentrum vid tidpunkten för undertecknandet av köpehandlingarna och att Industricentrums verksamhetsföremål vid samma tidpunkt var att ”inom Storumans kommun förvärva, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter för hantverk, handel och industri”.

Något ”principbeslut”, som skulle ha begränsat möjligheten att överlåta fastigheten eller del därav, har Cloudberry inte känt till eller haft anledning att känna till. Som redan nämnts hade företrädare för kommunen; kommunchefen Peter Persson och kommunalrådet Tomas Mörtzell, deltagit i de diskussioner som ledde fram till överlåtelsen. Cloudberry har på goda grunder utgått från att Industricentrum har varit oförbundna att genomföra överlåtelsen.

Den 4 augusti 2014 undertecknades köpekontraktet på nytt, med samma innehåll som tidigare, samt skuldebrevet av Peter Persson, Roland Gustafsson och Lennart Olofsson. Cloudberry vet inte varför detta skedde.

Som säkerhet för skuldebrevet tog Industricentrum hela fastigheten i pant, tre pantbrev. Industricentrum och den juridiska expertis som Industricentrum anlidade får förutsättas

ha kontrollerat omfattningen av sin säkerhet, särskilt med hänsyn till vad Peter Persson angav i sitt email till Lennart Olofsson den 17 maj 2014.

Med beaktande av fastighetsregleringen och av att undertecknandet av köpehandlingarna hade föregåtts av noggranna undersökningar från Industricentrums sida måste Industricentrum ha varit medvetet om och förutsatt fastighetens omfattning vid tidpunkten för överlåtelsen.

Köpehandlingarnas ordalydelse

Köpehandlingarnas ordalydelse återger den gemensamma partsavsikten med överlåtelsen.

Cloudberry har inte haft anledning att tro att Industricentrum har haft någon annan avsikt än den som uttryckligen återges i köpehandlingarna. Inte någon gång under parternas möten, diskussioner och förhandlingar har Industricentrum angett att överlåtelsen skulle avse endast en del av fastigheten.

Om Industricentrum har haft en annan avsikt än den som följer av ordalydelsen i de köpehandlingar som man självt upprättat har Cloudberry i vart fall inte haft anledning att anta detta.

Cloudberry har inte agerat på ett sätt som framkallat eller bidragit till något misstag från Industricentrums sida, än mindre har Cloudberry svikligen förlett Industricentrum.

Om det, trots detta, faktiskt har skett ett misstag från Industricentrums sida ska i vart fall inte Cloudberry bära ansvaret för detta misstag.

Köpehandlingarnas innehåll

Vad avser köpehandlingarnas innehåll är de förvisso begränsade i sitt omfång. De innehåller inte några skrivningar om avsaknaden av miljöbelastningar, fördelning av

faran mellan avtalsdag och tillträdesdag eller preciseringar av hur tillträdet ska gå till, hur hyresgäster ska informeras, när dokumentation och nycklar ska överlämnas m.m., som ofta återfinns i överlåtelse av kommersiella fastigheter.

Köpehandlingarna uppfyller dock lagens formkrav, vilket bekräftas av att Cloudberry den 28 juli 2014 sökte och erhöll lagfart på fastigheten.

Parternas agerande efter avtalet

Efter överlåtelsen har parterna agerat i enlighet med ordalydelsen av köpehandlingarna.

Cloudberry har efter överlåtelsen av fastigheten sökt och erhållit lagfart på hela fastigheten.

Cloudberry har inte ansökt om fastighetsbildning i enlighet med reglerna härom i 4 kap. 7 § jordabalken, vilket är en förutsättning för att förvärv av del av fastighet ska kunna ske. Köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingens upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Cloudberry har deklarerat sig som ägare av hela fastigheten. Cloudberry har erlagt avgifter som debiteras Cloudberry som lagfaren och taxerad ägare av fastigheten såsom fastighetsskatt och avgifter på hela fastigheten. Cloudberry har betalat försäkring på hela fastigheten.

Industricentrum har efter överlåtelsen av fastigheten:

- Inte ansökt om fastighetsreglering i enlighet med 4 kap. 7 § jordabalken.

- Inte bestritt det lagakraftvunna beslut som gav Cloudberry lagfart på hela fastigheten.
- På heder och samvete deklarerat att man inte längre äger någon del av fastigheten.
- Inte debiterats eller erlagt fastighetsskatt på någon del av fastigheten efter den 1 januari 2015.

På förekommen anledning noteras det att någon fastighetsbildning inte har förrättats avseende en del av fastigheten på det sätt som föreskrivs i 4 kap. 7 § jordabalken och som förutsätts för att ett förvärv av ett visst område av en fastighet överhuvudtaget ska vara giltigt.

Industricentrum har inte heller vare sig klagat på Cloudberrys lagfartsansökan av fastigheten eller självt har ansökt om fastighetsbildning i enlighet med den av Industricentrum i målet påstådda partsavsikten om att överlåtelsen endast skulle avse en del av fastigheten, vilket de som säljare har haft möjlighet att göra.

Parallellt med Cloudberrys diskussioner om ett förvärv av fastigheten med Industricentrum och under lång tid efter tillträdet av aktieöverlåtelsen avseende Storuman Industri arbetade Anders Wenngren och Lennart Olofsson intensivt, dygnet runt, med att omstrukturera och därigenom försöka rädda Storuman Industri ur den svåra ekonomiska situation som bolaget befann sig i under hösten och vintern 2014 och fortsatt därefter. Några större åtgärder avseende fastigheten hann man däremot inte med att vidta. Exempelvis skickades överhuvudtaget inte några hyresfakturor ut, vare sig till Räddningstjänsten, kommunen, Umluspen, som har sina lokaler på Förrådet, eller till Bilbesiktningen, som har sina lokaler på Montören. Det var därför först under senare delen av år 2014 som Lennart Olofsson tog kontakt med Industricentrum och Peter Persson för att ordna med några av de kvarstående praktiska detaljerna avseende övertagandet av även andra delar av fastigheten än endast de som direkt berörde Storuman Industris verksamhet.

I ett email till Peter Persson den 28 december 2014 efterfrågade Lennart Olofsson viss dokumentation som inte kommit med vid tillträdet av fastigheten. Peter Persson svarade sent samma dag och hänvisade frågorna till den då sedan den 30 oktober 2014 nytillträdde vd:n i Industricentrum Johan Duvdal.

Industricentrums första påtalande

Den efterföljande kontakten mellan Lennart Olofsson och Johan Duvdal resulterade i ett möte mellan parterna i Umeå varvid Industricentrum, företrätt av Johan Duvdal, för första gången påtalade för Cloudberry att Industricentrum ansåg att man begått ett misstag i samband med försäljningen av fastigheten och att man önskade reversera överlåtelsen vad avsåg en del av fastigheten. Önskemålet har efter hand övergått till en begäran från Industricentrum. Begäran har därefter legat som grund för stämmingsansökan som Industricentrum slutligen valde att ge in.

Cloudberrys anspråk på hela fastigheten

Om inte förr så senast vid mötet mellan Lennart Olofsson och Johan Duvdal måste det ha stått klart för Industricentrum att Cloudberry gör anspråk på hela Fastigheten.

Vid mötet mellan Lennart Olofsson och Johan Duvdal sommaren 2015 och under hela tiden därefter, då parterna har träffats närmare ett tiotal gånger, genom Lennart Olofsson, Anders Wenngren, Peter Persson, Tomas Mörtzell, Anders Johansson, Roland Gustafsson, har Cloudberry vidhållit att bolaget har förvärvat hela fastigheten och inte endast en del därav samt att grund saknas för Industricentrums begäran om en återgång.

Samtidigt har Cloudberry varit öppet och positivt inställt till och drivande i att försöka finna en lösning på den uppkomna situationen. Cloudberry har framfört olika förslag till förlikningsöverenskommelser till Industricentrum. Exempelvis har Cloudberry förklarat sig vara berett att genomföra en avstyckning och avyttring av en del av

fastigheten åter till Industricentrum, eller annan, förutsatt att villkoren härför är acceptabla.

I avsikt att bibehålla goda relationer med Industricentrum och framförallt dess ägare Storumans kommun valde Cloudberry att avvakta resultatet av parternas diskussioner och med att framhärda sin rätt att överta den faktiska administrationen och förvaltningen över resterande delar av fastigheten på samma sätt som skett direkt vid tillträdet avseende Storumans Industris verkstadslokal.

Storumans kommun är nämligen en viktig partner vid Storumans Industris, och även andra av intressenterna ägda bolags – Cintoc, Ecoclime, deltagande i olika, för bolagets överlevnad helt avgörande, regionala samverkans- och produktutvecklingsprojekt finansierade med EU-medel, exempelvis EU:s innovationsprogram Horizon 2020.

Det noteras att även Industricentrum under lång tid, varunder man alltså inte har varit lagfaren ägare till någon del av fastigheten, fram till stämmningsansökan, har valt att avvakta resultatet av parternas diskussioner.

Först när det stod klart att någon överenskommelse om en för bägge parter acceptabel lösning inte stod att finna och Industricentrum, genom att översända ett utkast till stämmningsansökan till Cloudberry, definitivt avslutade parternas diskussioner härom, framställde Cloudberry ett krav på att Industricentrum helt skulle lämna fastigheten och överlämna administrationen och förvaltningen även i övriga delar.

Information och fakturor

I konsekvens härmed har information och hyresfakturor skickats till Storumans kommun avseende dess förhyrning av de lokaler på fastigheten som huserar Räddningstjänstens verksamhet. Cloudberry har bedömt det som meningslöst att, med hänsyn till Industricentrums, och kommunens, inställning i tvisten fortsätta fakturera

Räddningstjänsten och även andra hyresgäster, tillika kommunala verksamheter på fastigheten. Det skulle endast innebära att Cloudberry under lång tid hade fått ligga ute med stora summor i form av moms.

Med beaktande av de personer som varit inblandade i diskussionerna om en lösning på den uppkomna situationen, kommunchefen Peter Persson, kommunalstyrelsens ordförande Tomas Mörtzell, Industricentrums nye vd Johan Duvdal m.fl., har alla hyresgäster på fastigheten varit väl medvetna om tvisten och parternas inställning i ägarfrågan.

Cloudberry menar att när väl frågan om ägandet av fastigheten slutligen avgjorts får parterna sinsemellan reglera de hyresintäkter som Industricentrum tillgodogjort sig och de faktiska förvaltningskostnader som Industricentrum har haft.

Videlund Utveckling AB äger sedan en tid tillbaka samtliga aktier i Storuman Industri efter att ha köpt ut JLO Invest ur bolaget. JLO Invest äger emellertid alltjämt Cloudberry och därigenom indirekt fastigheten.

UTREDNINGEN

Parterna har som skriftlig bevisning åberopat bl.a. köpehandlingar, kartor, bolagshandlingar, protokoll, årsredovisning, värdering och e-postmeddelanden. På Industricentrums begäran har förhör hållits med Johan Duvdal, Roland Gustafsson, Tomas Mörtzell och Peter Persson. På Cloudberrys begäran har Lennart Olofsson, Hans Nilsson och Anders Wenngren hörts. Båda parterna har begärt förhöret med Anders Johansson.

DOMSKÄL**Parternas talan**

Industricentrum har gjort gällande att bolagets försäljning till Cloudberry genom köpebrev den 17 juli 2014 av fastigheten Montören 1 i Storumans kommun för 4,2 miljoner kr av misstag har kommit att omfatta även ett markområde som tidigare utgjorde fastigheten Förrådet 1, där bl.a. Storumans kommuns Räddningstjänst, med brandkåren, har sina lokaler och att tingsrätten ska förklara att Industricentrum har bättre rätt till området alternativt att köpehandlingarna är ogiltiga.

Som ytterligare grund för sin talan har Industricentrum, under var och en av de rättsregler och rättsgrundsatser som Industricentrum har åberopat, anfört ytterligare omständigheter, till följd av vilka avtalet enligt Industricentrums mening ska jämkas eller lämnas utan avseende, alternativt att Industricentrum ska tillerkännas ersättning för markområdet Förrådet 1.

Cloudberry har bestritt att något misstag har förelegat vid köpet och har hävdats att köpeavtalet rätt återger parternas rättsförhållande. Cloudberry har därvid bl.a. hänvisat till en rad händelser som har inträffat vid olika tidpunkter före undertecknandet av köpehandlingarna och som enligt Cloudberrys mening har inneburit att de företrädare för Industricentrum som har ingått avtalet om överlåtelsen av fastigheten måste ha varit medvetna om att överlåtelsen har omfattat den tidigare fastigheten Förrådet 1.

Bevisbörda och beviskrav

I målet har inte framkommit något förhållande som utgör skäl att avvika från de för tvistemål sedvanliga reglerna om bevisbörda och beviskrav. Det ankommer således på Industricentrum att som kärande styrka sina påståenden i målet.

Bakgrund

När Storuman Industri år 2012 överlät Industricentrum i Storuman till Storumans kommuns bolag Storuman kommunföretag AB för 4 miljoner kr bestod Industricentrums tillgång av den gamla fastigheten Montören 1, ett markområde om 13 683 kvm med byggnader där Storuman Industri och Bilprovningen driver verksamhet.

På andra sidan Industrigatan i Storuman från Montören 1 sett ligger den tidigare fastigheten Förrådet 1, ett markområde om 10 862 kvm med fyra byggnader där Räddningstjänsten, det kommunala bostadsbolaget Umluspen och Storumans VA hyr lokaler.

Den 9 augusti 2012 förvärvade Industricentrum fastigheten Förrådet 1 från Storumans kommun för det bokförda värdet 666 000 kr. Syftet med förvärvet var enligt ett protokoll från kommunfullmäktige att samla Storumans kommuns fastighetsinnehav i ett bolag, dvs. Industricentrum, samt att införa internhyra och renodla kommunens fastighetsförvaltning.

Efter ansökan från Industricentrum lade Lantmäteriet genom beslut den 21 september 2012 om fastighetsreglering samman fastigheterna Montören 1 och Förrådet 1 under beteckningen Montören 1 i Storumans kommun. Detta skedde trots att Montören 1 och Förrådet 1 saknade naturligt samband och användes för verksamheter av olika karaktär.

Storuman Industri hyrde i en byggnad på Montören 1 lokaler av Industricentrum. Med det uppgivna syftet att lösa Storuman Industris lönsamhetsproblem tog Lennart Olofsson, som ledare för en grupp intressenter och ägare till Cloudberry, då med firma JLO Fastigheter, under våren 2013 kontakt med Industricentrum och framförde förslag till uppgörelse för att förbättra Storuman Industris ekonomi.

Parallellt med dessa förhandlingar diskuterade Lennart Olofsson och Anders Wenngren, ägare till Videlund Utveckling, förvärv av Storuman Industri. I maj 2014 köpte JLO Invest och Videlund Utveckling tillsammans Storuman Industri.

Kontakter mellan Lennart Olofsson och företrädare för Industricentrum under ett drygt års tid ledde så småningom fram till att de omtvistade köpehandlingarna undertecknades, varigenom Industricentrum överlät Montören 1 i Storumans kommun till JLO Fastigheter, numera med firma Cloudberry.

Tvist har därefter uppkommit om hur mycket mark som köpeavtalet omfattar. Industricentrum hävdar att området som utgjorde den gamla fastigheten Förrådet 1 inte ingår i köpet.

Avtalstolkning

Den övergripande frågan i målet är hur köpekontraktet gällande fastigheten Montören 1 i Storumans kommun ska tolkas. Vilken har den gemensamma partsviljan varit när avtalet träffades? Har parterna, eller någon av dem, vid överlåtelsen avsett att köpet skulle omfatta endast den del av fastigheten som före fastighetsregleringen år 2012 hade beteckningen Montören 1?

Av en omfattande praxis på avtalsrättens område framgår att det lämpligaste sättet att fastställa den gemensamma partsviljan är att först söka ledning i avtalshandlingens ordalydelse och utformning och, om detta inte ger tillräckliga besked, gå vidare till att bedöma objektiva omständigheter samt parternas handlande före, vid och efter det att avtalet träffades.

Parternas företrädare

Köpehandlingarna har för Industricentrums räkning undertecknats av bolagets tillförordnade vd vid köpetillfället Peter Persson och styrelseordföranden Roland Gustafsson, för Cloudberrys räkning av Lennart Olofsson. Det är således dessa

personer som har företrätt parterna när avtalet träffades och därmed de personer vars vetskap om aktuella förhållanden som ska beaktas när prövningen sker.

Bevisningen

Den skriftliga bevisningen, framför allt den mailkonversation som har förekommit mellan parterna och andra berörda personer, har gett en bild av de överväganden som har funnits vid Cloudberrys förvärv av Montören 1. De personer som hörts har i stort bekräftat innehållet i mailen och har därvid uttalat sig i överensstämmelse med vad parterna har anfört till stöd för sin talan. Denna utredning ger emellertid inte ett omedelbart svar på den centrala frågan i målet, nämligen vilken vetskap som dessa personer hade om vad fastigheten Montören 1 omfattade år 2014.

Parternas styrkeförhållande

Som en omständighet av betydelse vid avtalstolkning nämns ibland att den ena parten i något avseende har en starkare ställning än den andra och därmed har att bära ett större ansvar för oklarheter som kan föreligga i avtalshandlingarna.

Parter är i det omtvistade avtalet ett av Storumans kommun indirekt ägt fastighetsbolag, Industricentrum, och Cloudberry, ett fastighetsbolag som ingår i en mindre familjeägd koncern. Tingsrätten kan inte finna att det vid den rättsliga bedömning som ska ske finns anledning att tillmäta någondera parten en starkare ställning än det andra bolaget. Sammantaget har de två bolagen framstått som i stort sett likvärdiga förhandlingsparter.

Kontraktshandlingarnas upprättare

En annan omständighet som kan tillmätas betydelse vid tolkning av avtal är vilken part som har upprättat avtalshandlingarna. I förevarande fall är det utrett att en tjänsteman på Storumans kommun har upprättat handlingarna. Det kan därmed finnas anledning att anta att Cloudberry, såvida företrädare för bolaget ställt sig den frågan, hade anledning att utgå från att föremålet för överlåtelsen var rätt återgivet i köpehandlingarna.

Kontraktshandlingarna

Köpekontraktet, som främst är av intresse här, är kortfattat utformat på ett basalt standardmässigt sätt, och uppfyller de formkrav som uppställs i 4 kap. 1 § första stycket jordabalken för fastighetsköp. Enligt handlingen har fastigheten Montören 1 i Storuman överlåtits för en köpeskilling om 4,2 miljoner kr. Under rubriken *Skick m.m.* anges att köparen har beretts tillfälle att före köpet besikta fastigheten och förklarar sig godta fastighetens skick och avstår från alla anspråk, inkl. dolda fel mot säljaren. Där anges även att energideklaration för ”byggnaden” inte är upprättad.

Handlingens språkliga utformning ger inte något stöd för Industricentrums påstående att överlåtelsen avsåg endast den del av fastigheten som före fastighetsregleringen hade beteckningen Montören 1. Något annat är heller inte att förvänta för det fall att Industricentrums företrädare vid köpet har befunnit sig i villfarelse om fastighetens omfattning.

Dock väcker angivandet av ”byggnaden” för upprättandet av energideklaration frågor eftersom det på den nuvarande fastigheten Montören 1 finns flera byggnader som för en fastighetsägare bör vara av intresse vad gäller förbrukningen av energi. Angivandet av byggnad i singularis får anses ge ett visst stöd för att parterna vid köpet avsett endast ett markområde, nämligen det där den av Storuman Industri förhyrda lokalen är belägen.

För det fall att köpekontraktet har avsett både Montören 1 och Förrådet 1 har överlåtelsen innefattat fem byggnader där olika verksamheter bedrivs av olika hyresgäster. En sådan överlåtelse får bedömas ha krävt en väsentligt mer omfattande skriftlig reglering gällande bl.a. tekniska, ekonomiska, miljömässiga och praktiska frågor än den som har skett i det mellan parterna upprättade köpekontraktet. Frånvaron i kontraktet av bestämmelser av det slaget får anses tala för att parterna inte har övervägt förhållandet att köpet har omfattat Förrådet 1.

Objektiva förhållanden

Frågan är om de sakförhållanden som kommit fram i målet ger någon vägledning för vad köpet har omfattat.

På den gamla fastigheten Förrådet 1 finns tre byggnader av betydelse. Samtliga innehåller kommunal verksamhet. I den största byggnaden finns kommunens Räddningstjänst, som handhar en av de viktigaste funktionerna i en kommunal verksamhet.

När Förrådet 1 som en av flera av Storumans kommun ägda fastigheter år 2012 överläts till det av kommunen indirekt ägda bolaget Industricentrum skedde det för att stärka den kommunala verksamheten. Överlåtelsen skedde till det bokförda värdet om 666 000 kr, dvs. långt under ett uppskattat marknadsvärde.

Mot angiven bakgrund framstår det som mycket osannolikt att Industricentrum, som av kommunen helägt bolag, två år senare skulle vara intresserat av att överlåta fastigheten Förrådet 1 vidare till ett av en privatperson ägt bolag, med den osäkerhet om bl.a. möjlighet till framtida fortsatt förhyrning av brandstationens lokaler och ekonomiska möjligheter att hålla byggnaderna i stånd som detta skulle ha inneburit.

De organisatoriska förändringar som vidtagits år 2012 tillsammans med det principiellt viktiga förhållandet att Förrådet 1 behålls i kommunens ägo får anses tala starkt emot att Industricentrum avsiktligt har överlåtit Förrådet 1 år 2014.

Köpeförhandlingarna

I målet är ostridigt att anledningen till att frågan om en överlåtelse av Montören 1 aktualiserades var att Lennart Olofsson och Anders Wenngren var intresserade av att genom ägda företag förvärva Storumans Industri och förbättra bolagets ekonomiska

ställning. Företrädare för Storumans kommun har haft ett intresse av att de arbetstillfällena som Storuman Industri skapade i kommunen inte gick förlorade, genom att bolaget gick i konkurs eller flyttade sin verksamhet till annan ort.

Lennart Olofsson har i ett brev av den 22 mars 2014 lämnat en skildring av de diskussioner som förevarit mellan de intressenter som funnits runt ett förvärv av Storuman Industri och företrädare för kommunen. Ingenstans i detta brev nämns direkt eller indirekt några förhållanden som kan hänföras till den tidigare fastigheten Förrådet 1.

Förhören med Johan Duvdal, Roland Gustafsson, Tomas Mörtsell, Peter Persson och Lennart Olofsson har gällt bl.a. vad som sades vid förhandlingarna före köpet. Ingen av dessa personer har uppgett att någon fråga gällande Förrådet 1 har diskuterats. I stället har diskussionerna gällt uteslutande frågor angående den gamla fastigheten Montören 1, inledningsvis storleken på hyran för den byggnad där Storuman Industri har sin verksamhet och i ett visst skede förbättringar av ventilationen i byggnaden för 1,5 miljoner kr.

Avsaknaden av diskussioner gällande förhållandena på Förrådet 1 under de diskussioner och förhandlingar som föregick köpet talar med styrka för att parterna inte har varit av uppfattningen att markområdet Förrådet 1 ingick i överlåtelsen.

Priset

Köpeskillingen för Montören 1 har uppgått till 4,2 miljoner kr. Industricentrum har hävdats att beloppet avser värdet på endast den gamla fastigheten Montören 1, Cloudberry att priset avser värdet på båda markområdena gamla Montören 1 och Förrådet 1.

Industricentrum har hävdats att gällande regler för kommunal verksamhet har hindrat bolaget från att bestämma priset för fastigheten utifrån andra utgångspunkter än en

marknadsmässig bedömning och att det inte har funnits möjlighet för bolaget att ta hänsyn till de särskilda omständigheter som Cloudberry har åberopat.

Cloudberry har gjort gällande att köpet av Montören 1 har varit att se som en del i intressenternas förvärv av Storuman Industri och har krävt särskilda hänsyn vad gäller köpeskillingens storlek, med syfte att bistå kommunen att rädda kvar 40 arbeten i kommunen. Cloudberry har dessutom anfört, att köpeskillingen har bestämts till det pris som bolaget har haft ekonomisk förmåga att betala, med ett slutligt avgörande av frågan för Cloudberrys del med den kredit om 3,2 miljoner kr som Industricentrum genom skuldebrevet lämnade till Cloudberry.

Enligt ett protokoll från ett styrelsesammanträde i Industricentrum den 27 februari 2014 angående förfrågan om köp av fastigheten Montören 1 avböjde styrelsen det lämnade affärsförslaget. I en bilaga till protokollet finns en kalkyl för en försäljning utifrån alternativa pris om 2,2 miljoner, 3,3 miljoner och 6 miljoner kr. Beräkningarna utmynnade i ett förslag till försäljningspris för Montören 1 om 4,4 miljoner kr. Industricentrums dåvarande vd Anders Johansson har i sitt vittnesmål uppgett att priset avsåg den gamla fastigheten Montören 1 och att han förordade en försäljning av fastigheten till ett pris om 6 miljoner kr.

Industricentrum har i målet åberopat en den 20 mars 2019 lämnad värdering av Förrådet 1 utförd av fastighetsvärderaren Roine Stenius och civilingenjören Andreas Rutström hos Svefa AB. Värderingen har avsett bl.a. värdetidpunkten den 1 juli 2014 enligt ortprismetoden och avkastningsmetoden. Värderingsmännen har konstaterat att en ”bakdatering” av detta slag är förenad med vissa svårigheter eftersom någon säker iakttagelse av bl.a. byggnadernas skick inte har kunnat göras. Beträffande ortprismetoden har vad gäller brandstationen någon jämförbar fastighet inte kunnat återfinnas inom området. Värderingen enligt ortprismetoden har grundats på försäljningar av industrifastigheter. Värderingsmännen har åsatt Förrådet 1 ett värde enligt ortprismetoden om cirka 6,9 - 8,1 miljoner kr och enligt avkastningsmetoden

cirka 7,4 miljoner kr. De har uppskattat marknadsvärdet för Förrådet 1 per den 1 juli 2014 till 7,4 miljoner kr.

Cloudberry har ifrågasatt riktigheten av Svefa AB:s värdering. Uppgifterna i den motsägs dock inte av något annat av en fackman avgivet utlåtande i målet. Tingsrätten har inte kunnat iaktta några direkta felaktigheter eller oklarheter i utlåtandet och har inte funnit något skäl att inte godta de bedömningar som har gjorts. Tingsrätten finner det därmed utrett att fastigheten Förrådet 1 vid tidpunkten för överlåtelsen av Montören 1 har haft ett värde om ungefär 7,4 miljoner kr.

De angivna förhållandena talar starkt emot uppfattningen att Industricentrum har avsett att överlåta fastigheten Montören 1, dvs. de tidigare fastigheterna Montören 1 och Förrådet 1 för en köpeskilling om 4,2 miljoner kr. Ingenting i den förebringade utredningen talar för att Cloudberrys företrädare, Lennart Olofsson, har haft en annan åsikt.

Återgångsavtalet

Industricentrum har uppgett, att företrädare för bolaget den 5 november 2015 upptäckte att den försäljning av Montören 1 som skett till Cloudberry till följd av fastighetsregleringen år 2012 hade kommit att omfatta Förrådet 1.

Johan Duvdal, hörd som vd för Industricentrum, har inför tingsrätten uppgett att han blev mycket upprörd över informationen, som han fick från tidigare t.f. vd Peter Persson, och därför ringde till Lennart Olofsson för att ställa saken till rätta, att Lennart Olofsson uppgav att han insåg att ett misstag hade begåtts vid köpet och förklarade sig vara villig att ställa saken till rätta. Efter samtalet med Lennart Olofsson ombesörjde Johan Duvdal att ett förslag till avtal om återgång av köpet upprättades, såvitt avsåg den del av Montören 1 som omfattade Förrådet 1, och ett gåvobrev enligt vilket bl.a. avstyckning av Förrådet 1 skulle ske och JLO Fastigheter skänka markområdet till Industricentrum, varefter området skulle avstyckas. Av den skriftliga bevisningen

framgår att Johan Duvdal sände handlingarna till Lennart Olofsson i ett mail den 21 december 2015.

Enligt Johan Duvdals och Lennart Olofssons utsagor kom ett sammanträffande till stånd framemot sommaren 2016 då Johan Duvdal reste till Umeå för att få Lennart Olofssons underskrift på återgångshandlingarna. Vid mötet uppgav Lennart Olofsson att Anders Wenngren hade uppgett till honom att denne varit medveten om att köpet omfattade även Förrådet 1, varför Lennart Olofsson saknade skäl att underteckna handlingarna.

De handlingar som Industricentrum har förebringat i denna del styrker Johan Duvdals påståenden, att Lennart Olofsson vid deras kontakt i november 2015 bekräftat Industricentrums uppfattning att överlåtelsen inte omfattat den tidigare fastigheten Förrådet 1 och godtagit att problemet med den felaktiga överlåtelsen skulle lösas på det sätt som återgångsavtalet och gåvobrevet återspeglar.

Tiden efter överlåtelsen

Det synes vara ostridigt i målet att Cloudberry efter köpet inte tillträdde den tidigare fastigheten Förrådet 1 vare sig i fysiskt, tekniskt eller administrativt avseende. I stället agerade Industricentrum som ägare till området och uppbar hyra från hyresgästerna samt betalade underhåll på byggnaderna. Det är vidare utrett att det i Cloudberrys bokslut för åren 2014 och 2015 helt saknas information som kan knytas till ett ägande av Förrådet 1. Dessa förhållanden måste, med Cloudberrys inställning i ägarfrågan, bedömas som anmärkningsvärda. De ger ett starkt stöd för att Lennart Olofsson inte avsett eller insett att Förrådet ingick i köpet vid förvärvet av Montören 1.

Slutsats

Tingsrätten finner att vad som i målet framkommit angående Cloudberrys förvärv av fastigheten Montören 1 i Storumans kommun visar att såväl Industricentrums företrädare Peter Persson och Roland Gustafsson som Cloudberrys företrädare Lennart Olofsson inte har haft avsikten att överlåta den tidigare fastigheten Förrådet 1.

Beträffande de påpekanden angående ett relativt nära samband i tiden mellan fastighetsregleringen år 2012 och olika händelser under förhandlingsprocessens gång som Cloudberry gjort synes inte finnas någon annan förklaring än att berörda personer inte har erinrat sig att en fastighetsreglering har ägt och dessutom har brutit i de kontroller som en tjänsteman har att genomföra vid hanteringen av allmän egendom. Om vetenskapen inte har funnits vid det första momentet i processen har den inte heller funnits senare.

I själva verket finns i målet inte någon substantiell omständighet som talar för att Cloudberrys inställning är riktig. Det är utrett att parternas gemensamma avsikt med överlåtelsen av fastigheten Montören 1 i Storumans kommun var att förvärvet skulle omfatta endast den del av fastigheten som utgör den tidigare fastigheten Montören 1.

Detta innebär att tingsrätten ska bifalla Industricentrums yrkanden att Industricentrum har bättre rätt än Cloudberry och i förhållande till Cloudberry är ägare till det markområde i Storumans kommun om 10 862 kvm som tidigare utgjorde fastigheten Förrådet 1.

Eftersom Industricentrum vinner bifall till de yrkanden som bolaget framställt i första hand blir det inte aktuellt att pröva Industricentrums övriga yrkanden i sak.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska Cloudberry utge ersättning för Industricentrums rättegångskostnader. Yrkade belopp är skäligen.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga 2 (TR-02)

Den som vill överklaga domen kan göra det senast den 5 december 2019. Eventuellt överklagande ska vara adresserat till Hovrätten för Övre Norrland men ska ges in till tingsrätten. Prövningstillstånd krävs i hovrätten.

Anders Alenskär
Lagman

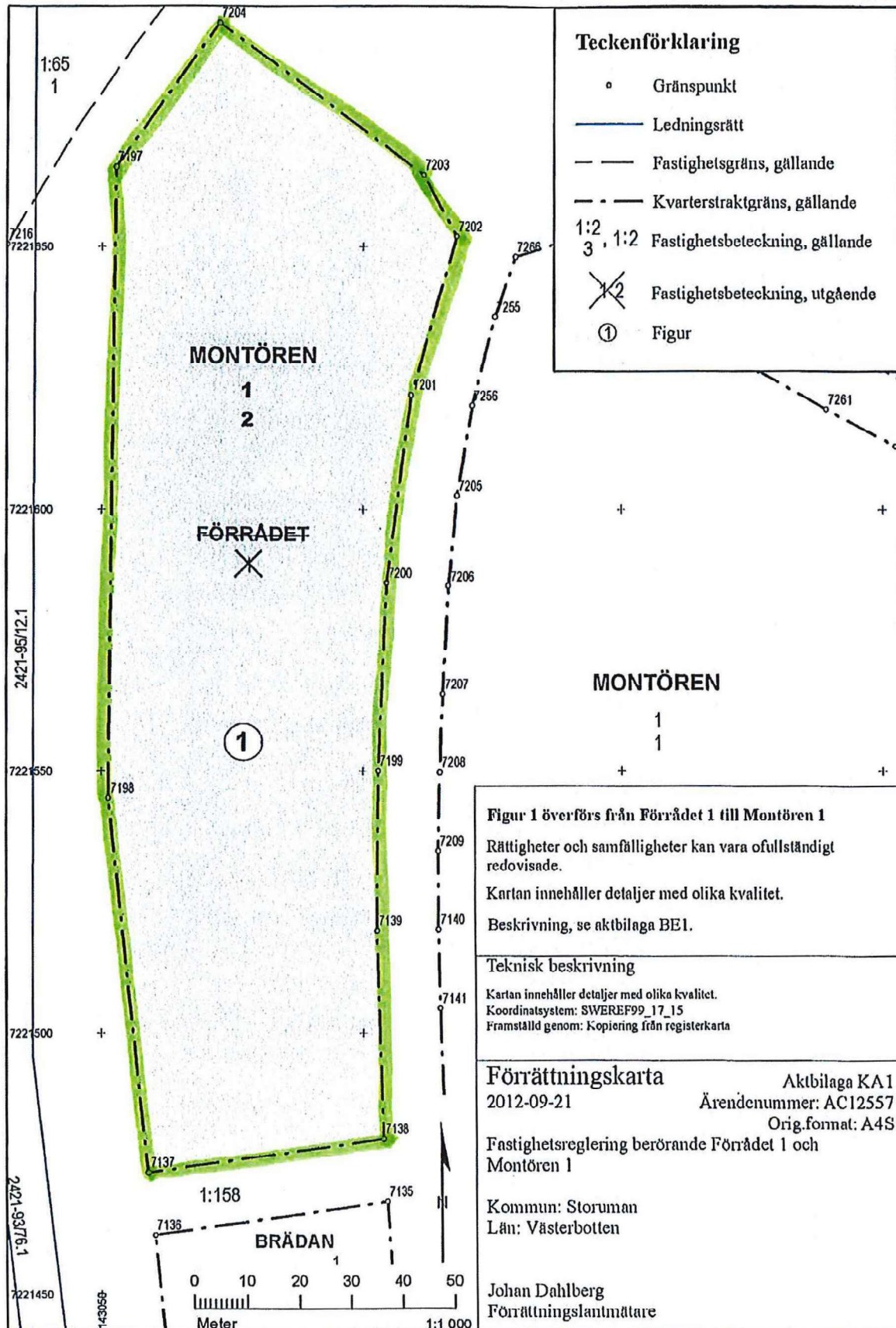
Henrik Aspegren
rådman

Christer Thornefors
f.d. rådman, referent

LANTMATERIET

Bilaga 1

A4S





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.