



PARTER

Kärande

Arla Foods AB, 556579-4400
Box 4083
169 04 Solna

Ombud: Advokaterna Eric Johnson och Cecilia Öhrskog
Advokatfirman Cederquist KB
Box 1670
111 96 Stockholm

Svarande

1. Boxholms kommun, 212000-0407
Box 79
590 10 Boxholm

2. Glada Bonden Invest AB, 559263-6392
Badhusgatan 3
598 37 Vimmerby

Ombud för 1 och 2: Advokaterna Gustav Sandberg och Marcus Hallsten
Advokatfirman Glimstedt Östergötland KB
Drottninggatan 19
582 25 Linköping

DOMSLUT

1. Tingsrätten fastställer att Arla Food AB har bättre rätt än Boxholms kommun och Glada Bonden Invest AB till följande utrustning/föremål belägna på fastigheten Boxholm Karlsberg 1:29 med adress Älvkullevägen 7 i Boxholm
 - a) en cistern av stål, typ Alfa Laval 51,
 - b) en cistern av stål för varmvattenåtervinning
 - c) två stycken filter, typ Kisel Gure,
 - d) två stycken tankar för brukssyra, typ Jahala,
 - e) en Ecolab Foamer,
 - f) en separator, typ Alfa Laval(punkterna b-g i kärandens yrkande)

Dok.Id 642160

Postadress
Box 365
581 03 Linköping

Besöksadress
Brigadgatan 3

Telefon
013-25 10 00
E-post: linkopings.tingsratt@dom.se
www.domstol.se/linkopings-tingsratt/

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

2. Glada Bonden Invest AB förpliktas att överlämna utrustningen/föremålen under punkten 1 till Arla Food AB.
 3. Tingsrätten ogillar Arla Food AB:s yrkande gällande samtliga reservdelar förvarade i blåa skåp på byggnadens nedervåning (punkten a i kärandens yrkande).
 4. Boxholms kommun och Glada Bonden Invest AB ska solidariskt ersätta Arla Food AB för dess rättegångskostnad med 1 321 170 kr, exklusive mervärdesskatt, jämte ränta beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom tills betalning sker. Av beloppet avser 1 200 000 kr ombudsarvode.
-

BAKGRUND

Arla Foods AB (i det följande Arla) beslutade att flytta sin osttillverkning från fastigheten Boxholm Karlsberg 1:29, med adress Älvkullevägen 7, 595 71 Boxholm (i det följande Fastigheten) och bjöd i början av år 2020 ut denna fastighet till försäljning. I maj 2020 lade Boxholms kommun (i det följande Kommunen) ett bud på Fastigheten, inklusive all egendom. Den 11 september 2020 höll parterna ett möte på Fastigheten och samma dag undertecknade de avtal om Kommunens förvärv av densamma.

Twisten i målet gäller fråga om viss egendom som är belägen på fastigheten ingick i köpet.

Under hösten 2020 sålde Kommunen Fastigheten vidare till ÖMF Invest AB (i det följande ÖMF), numera Glada Bonden Invest AB (i det följande Glada Bonden).

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Arla har yrkat att tingsrätten ska fastställa att Arla har bättre rätt än Kommunen och Glada Bonden till vart och ett av följande egendom (i det följande Utrustningen) belägen på Fastigheten:

- a) Samtliga reservdelar förvarade i blåa skåp på byggnadens nedervåning
- b) 1 st. cistern av stål, typ Alfa Laval 51
- c) 1 st. cistern av stål för varmvattenåtervinning
- d) 2 st. filter, typ Kisel Gure
- e) 2 st. tankar för brukssyra, typ Jahala
- f) 1 st. Ecolab Foamer
- g) 1 st. separator, typ Alfa Laval

Arla har vidare yrkat att tingsrätten ska förplikta Kommunen och Glada Bonden att till Arla överlämna Utrustningen.

Kommunen och Glada Bonden har bestritt Arlas talan.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER FÖR TALAN

Arla

Arla har, innan ingåendet av köpekontraktet, förklarat att Utrustningen inte ingick i försäljningen till Kommunen. Arla har alltså inte erbjudit sig att sälja Utrustningen till Kommunen och följaktligen föreligger ingen gemensam partsavsikt om att Utrustningen överlåtits till Kommunen. Om något var den gemensamma partsavsikten så var det att Utrustningen inte ingick i försäljningen. Vid mötet mellan parterna innan köpekontraktet undertecknades upprättades en förteckning över den utrustning som inte skulle ingå i köpet. Förteckningen upprättades med Arla och Kommunen närvarande, i syfte att tydligt dokumentera att Utrustningen undantogs från försäljningen och skulle därför avlägsnas innan Kommunens tillträde. Kommunen hade vid tidpunkten inga invändningar mot detta och skrev därefter på köpekontraktet. Kommunen har sålunda inte gjort något giltigt fång av Utrustningen. Arla har därför bättre rätt till Utrustningen.

Om tingsrätten skulle finna att Arla har erbjudit Utrustningen (helt eller delvis) till Kommunen och att sådan Utrustning ingått i försäljningen till Kommunen, har detta under alla förhållanden endast skett för sådan Utrustning som är av väsentlig betydelse för bedrivandet av ett företagshotell för lokal småskalig livsmedelsproduktion som inte omfattar osttillverkning. Ingen del av Utrustningen är väsentlig för att bedriva sådan verksamhet. Tvärtom används varje del av Utrustningen för storskalig industriell osttillverkning. Kommunen har sålunda inte heller på den grunden gjort något giltigt fång av Utrustningen. Arla har därför bättre rätt till Utrustningen.

Om tingsrätten skulle finna att Arla har erbjudit Utrustningen (helt eller delvis) till Kommunen, att sådan Utrustning ingått i försäljningen till Kommunen, och att dylik Utrustning är av väsentlig betydelse för bedrivandet av ett företagshotell för lokal småskalig livsmedelsproduktion på Fastigheten och/eller Fastighetens drift eller annars överlåtits utan särskilda villkor, har Arla i sådant fall förmåtts till sådan överlåtelse på grund av

Kommunens avsiktliga svikliga förledande. Kommunen har sedan lång tid innan Arlas försäljning av Fastigheten till Kommunen haft i uppdrag av Glada Bonden att försöka förvärva Fastigheten med all utrustning för att därefter överlåta denna vidare till Glada Bonden så att Glada Bonden kunde starta storskalig industriell osttillverkning på Fastigheten.

Gentemot Arla har emellertid Kommunen – med vetskap om att Arla aldrig skulle ha sålt Fastigheten till Kommunen, med eller utan någon produktionsutrustning, om Arla kände till att Glada Bonden var den yttersta köparen – med ont uppsåt uttryckligen förklarat att Kommunen avsåg bedriva ett företagshotell för lokala småskaliga livsmedelsproducenter som inte omfattade osttillverkning, trots sin och Glada Bondens verkliga intention att Fastigheten och Utrustningen efter Kommunens förvärv skulle vidareöverlåtas till Kommunens huvudman, Glada Bonden, för dess planerade storskaliga osttillverkning på Fastigheten. För att förmå Arla att ingå köpekontraktet åtog sig Kommunen också i köpekontraktet att tillse att dylik verksamhet inte förekom på Fastigheten under minst fem år, trots att Kommunen mycket väl kände till att Glada Bonden ämnade bedriva storskalig industriell osttillverkning på Fastigheten i strid med köpekontraktets villkor. Dessa förhållanden är i sig grund för att en överenskommelse om att Utrustningen (helt eller delvis) överläts till Kommunen (med eller utan förbehåll) ska förklaras ogiltigt. Kommunens och Glada Bondens åberopande av dylikt villkor om överlåtelse av Utrustningen står dessutom, av samma skäl, i strid med tro och heder och kan inte göras gällande mot Arla. Arla har därför bättre rätt till Utrustningen.

Därtill har Kommunen och Glada Bonden i samförstånd otillbörligt ingripit i Arlas rättsförhållande med Kommunen, genom att efter ingåendet av köpeavtalet (a) framställa ogrundade äganderättsanspråk på Utrustningen, (b) försvåra Arlas avlägsnande av Utrustningen från Fastigheten innan Kommunens tillträde av Fastigheten och (c) sinsemellan ingå avtal om överlåtelse av Fastigheten och Utrustningen i uppenbar strid med köpekontraktets bestämmelser och i syfte att försvåra för Arla att komma till sin rätt. Även av dessa skäl står Kommunens och Glada Bondens åberopande av dylikt villkor om överlåtelse av Utrustningen i strid med tro och heder och kan inte göras gällande mot Arla. Arla har därför bättre rätt till Utrustningen.

Glada Bondens äganderättsanspråk på Utrustningen förutsätter att Kommunen gjort ett giltigt fång från Arla. Så har inte skett, varför Arla har bättre rätt till Utrustningen. Kommunen förvärvade Fastigheten på uppdrag av Glada Bonden och ytterst för Glada Bondens räkning. Kommunen och Glada Bonden var överens om att Fastigheten och den omtvistade Utrustningen skulle överlåtas till Glada Bonden så snart som möjligt efter att Kommunen kommit i besittning av Fastigheten och den omtvistade Utrustningen. Glada Bonden är sålunda inte tredje man enligt jordabalkens 2 kap. 7 § i förhållande till Arla och har inte bättre rätt till Utrustningen än vad Kommunen må ha gentemot Arla. Glada Bonden har dessutom varit fullt medvetet om Arlas äganderättsanspråk på Utrustningen inför ingåendet av sitt avtal med Kommunen. Glada Bonden har i tilläggsavtalet åtagit sig att överlämna Utrustningen till Arla i händelse av domstolsbeslut därom. Villkoret innebär en självständig rätt för Arla att få ut Utrustningen direkt från Glada Bonden. Denna rätt har också bekräftats av Kommunen i särskild skrivelse till Arla. Eftersom Kommunen inte ägde Utrustningen när den överläts till Glada Bonden, och eftersom Kommunens förvärv av Fastigheten skett på uppdrag av Glada Bonden och för Glada Bondens räkning, och eftersom Glada Bonden varit medvetet om Arlas äganderättsanspråk och åtagit sig att överlämna Utrustningen vid domstolsbeslut om att Arla är rättmätig ägare till Utrustningen, är Glada Bonden inte att anse som tredje man enligt jordabalkens 2 kap. 7 §, och har inte heller i god tro kunnat räkna med att Utrustningen ingick i vare sig Kommunens eller Glada Bondens förvärv av Fastigheten. Glada Bonden har ingen giltig äganderätt eller annan nyttjanderätt till Utrustningen

Kommunen och Glada Bonden

Fastigheten är en industrifastighet. Den egendom, ”Utrustningen”, som Arla gör gällande bättre rätt till utgör fastighets- och industritillbehör till Fastigheten. Utrustningen ingår därmed i Fastigheten precis på samma vis som golv, väggar och tak.

Kommunens anbud på Fastigheten avsåg ”fastigheten som den står i befintligt skick i dag 14 maj 2020 och med den utrustning som finns i lokalerna.”.

Arla accepterade Kommunens bud och den 11 september 2020 tecknade parterna köpekontrakt avseende Fastigheten. Köpekontraktet innehåller inga undantag eller reservationer vad gäller Utrustningen.

Att Arla egenhändigt upprättat en handskriven önskelista, ”Förteckningen”, med förteckning över vilka fastighets- och industritillhörigheter man vill undanta saknar helt betydelse, eftersom Förteckningen inte är en del av Kommunens och Arlas avtal.

Kommunen tillträdde Fastigheten den 1 oktober 2020 och beviljades lagfart den 5 oktober 2020. Kommunen ägde således Fastigheten inklusive Utrustningen och det stod Kommunen fritt att förfoga över densamma.

Den 2 november 2020, med tillträdesdag den 4 november 2020, överlät Kommunen Fastigheten till Glada Bonden. Glada Bonden beviljades lagfart den 18 november 2020. Glada Bonden är alltjämt ägare till Fastigheten inklusive Utrustningen.

Både Kommunen och Arla godkände köpekontraktets utformning såvitt gäller frågan om Utrustningen första gången den 29 juni 2020, andra gången den 7 september 2020 och tredje gången den 11 september 2020. I tiden från det att Kommunen lämnade sitt anbud till dess att Arla den 11 september 2020 tog upp frågan om Utrustningen har i stort inga kontakter förevarit mellan Kommunen och Arla. Några förhandlingar om huruvida Utrustningen skulle undantas i köpet av Fastigheten har inte förts. Att Kommunen och Arlas gemensamma avsikt skulle vara någon annan än den som uttrycks i köpekontraktet bestrids.

De kontakter som förekommit mellan Kommunen och Glada Bonden, och vilka så småningom utmynnat i en överlåtelse, efter det att Kommunen tillträtt fastigheten saknar helt betydelse för tolkning av avtalet mellan Kommunen och Arla.

UTVECKLING AV TALAN

Arla har till utveckling av talan anfört i huvudsak följande.

Arla bedriver osttillverkning under varumärket ”Boxholms Ost”. Denna osttillverkning var tidigare förlagd på Fastigheten.

Arla beslutade att flytta verksamheten till annan ort och Fastigheten lades ut till försäljning. Av försäljningsprospektet för Fastigheten framgick att ”installationer och tillbehör som är relaterade till nuvarande verksamhet nedmonteras och bortförlas från fastigheten så att lokalerna blir möjliga att nyttjas för annan verksamhet. Utrustning och installationer som tillhör nuvarande produktion ingår ej”. Alltså klargjordes att inga installationer, inga tillbehör och ingen produktionsutrustning ingick i försäljningen av Fastigheten.

Den 14 maj 2020 lämnade Kommunen ett anbud på Fastigheten, inklusive den utrustning som fanns i lokalerna. Anbudet kom Arla till handa den 26 maj 2020. Kommunen hade vid den tidpunkten inte besökt Fastigheten. I ljuset av att Arla i prospektet uttryckligen undantagit alla installationer, tillbehör och all produktionsutrustning från försäljningen, efterhörde Arla varför Kommunen ville köpa utrustningen. Arla fick till svar att det framförts intresse hos lokala livsmedelsproducenter att i framtiden bedriva ”småskalig livsmedelsproduktion” på Fastigheten. Kommunen beskrev att planen var att skapa ett ”företagshotell” på Fastigheten. Att Kommunen avsåg att Fastigheten skulle användas som ett ”företagshotell” för lokala småskaliga livsmedelsproducenter framgår även av kommunfullmäktiges sammanträdesprotokoll när förvärvet av Fastigheten presenterades inför beslut i kommunfullmäktige. Det var mot denna bakgrund Arla över huvud taget övervägde om Arla kunde gå med på att överlåta delar av produktionsutrustningen till Kommunen. Det har dock aldrig varit på tal mellan parterna att Kommunen skulle överta all den utrustning som fanns på Fastigheten. Storskalig osttillverkning skulle ju enligt köpekontraktet inte förekomma på Fastigheten efter att den sålts till Kommunen varmed produktionsutrustning för sådant ändamål ändå inte skulle behövas. Detta har varit en utgångspunkt för den förhandling som förevar den 11 september 2020 och det efterföljande avtalsingåendet mellan Arla och Kommunen.

Den 8 juni 2020 visade mäklaren Fastigheten för kommundirektören Göran Lundström och kommunstyrelsens ordförande Britt-Marie Johansson. Därefter inleddes förhandlingar mellan parterna om formerna för ett förvärv av Fastigheten och även vilken egendom som Arla kunde tänka sig att sälja till Kommunen vid en presumtiv försäljning av Fastigheten. Redan i början av juni 2020 framhöll Arla att en genomgång av Fastigheten behövde ske för att inventera vad som skulle ingå och inte ingå vid en presumtiv försäljning av Fastigheten. Bakgrunden till detta var att Kommunen – trots att Arlas prospekt tydligt angav att Fastigheten inte skulle försälas med några installationer, tillbehör eller produktionsutrustning – hade framfört önskemålet att förvärva Fastigheten tillsammans med all utrustning. Att all utrustning skulle ingå i försäljningen var aldrig aktuellt, men Arla var öppen för att diskutera om och i vilken utsträckning Arla kunde gå med på att delar av utrustningen överläts till Kommunen. Sålunda var Kommunen väl medveten om att ”all utrustning” inte ingick i försäljningen och att detta var en förhandlingsfråga.

Den 7 september 2020 förutskickade Arla att man ville göra en fysisk genomgång av Fastigheten tillsammans med Kommunen och inventera vad som skulle ingå respektive inte ingå vid försäljningen. Arla får härvid också understryka att mäklaren på intet sätt haft fullmakt att företräda Arla i något avseende. Vad mäklaren må ha uttolkat av Arlas e-postmeddelande är inget som binder Arla på något sätt. Andreas Ilums e-postmeddelande vidarebefordrades ostridigt till Kommunen och där framgår tydligt att Arla var av uppfattningen att kontraktshandlingarna inte var färdigställda och att Arla avsåg att gå igenom Fastigheten vid parternas möte den 11 september 2020 och fastställa vad Arla var berett att sälja och inte.

Den 11 september 2020 träffades företrädare för Arla respektive Kommunen på Fastigheten. Parterna gick då igenom lokalerna för att inventera vilken utrustning som fanns på Fastigheten. Arlas representant, Søren Jensen hade märkt flertalet av Utrustningen med post it-lappar för att tydligt visa vilka saker som Arla undantog från försäljning. Søren Jensen påpekade därvid särskilt att Utrustningen inte ingick i försäljningen. Han har framförde att de i målet omtvistade cisternerna var undantagna försäljningen och därför skulle avlägsnas från Fastigheten. Det är sålunda ostridigt att Kommunen har uppfattat att

Arla, före det att bindande avtal ingicks, tydligt gett uttryck för att Arla inte ville sälja Utrustningen till Kommunen.

Efter denna avsyning satte sig parterna för att gå igenom kontraktsutkastet för försäljningen, dvs. köpekontraktet och de kontraktsbilagor som mäklaren upprättat i förväg innan mötet. I köpekontraktet, under rubriken ”Köpeobjekt”, anges att försäljningen omfattar Fastigheten ”inklusive befintliga fasta och lösa inventarier i fastigheten enligt bifogad bildförteckning, Bil 1”. Parternas reglering i köpekontraktet omfattar således såväl fast som lös utrustning. I köpekontraktets § 11, sista strecksatsen, angavs dessutom att ”samtliga inventarier som finns i fastigheten vid visningen 2020-06-08 enligt bildförteckning, Bilaga 1 ingår i köpet utan särskild ersättning”. Dessa formuleringar förekommer även i avtalsutkastet från den 30 juni 2020.

Fotografierna i nämnda bilaga (härefter ”bildbilagan”) togs av mäklaren i samband med visning av Fastigheten för kommunens representanter Göran Lundström och Britt-Marie Johansson den 8 juni 2020. Bildbilagan var en förteckning över vilken utrustning som ingick i försäljningen. Installationer, tillbehör och produktionsutrustning som inte avbildades i bildbilagan ingick alltså inte i köpet. Den egendomen skulle i stället fortsatt tillhöra Arla. Det bestrids att bildbilagan inte var avsedd att vara uttömmande och bara skapad i syfte att visa en ögonblicksbild av hur det såg ut inne i byggnaden. Detta står i direkt strid med de uttryckliga förutsättningarna i Arlas prospekt för Fastigheten, ordalydelsen i köpekontraktet och framför allt parternas gemensamma avsikt. Tanken var och är naturligtvis, vilket framgår direkt av köpekontraktets ordalydelse, att endast de fasta och lösa inventarier som är avbildade i bildbilagan inkluderades i försäljningen. Inventarier i köpekontraktet omfattar all utrustning vare sig det må vara fastighetstillbehör eller industritillbehör.

Oavsett den rättsliga etiketteringen av Utrustningen har Arla förklarat inför ingåendet av köpekontraktet att egendomen inte ingick i försäljningen. Följaktligen skedde inget giltigt fång av egendomen från Arla. Tvärtom var det tydligt att Arlas avsikt, liksom parternas gemensamma avsikt, att ”inventarier” avsåg allehanda i Fastigheten förekommande utrustning, oavsett om sådan utrustning i juridisk bemärkelse klassificeras som fastighetstillbehör, industritillbehör eller något annat. Några formkrav gäller inte heller för

detta. Alltså kan ett sådant undantagande ske såväl muntligt som skriftligt och det behöver inte skrivas in i fastighetsregistret för att vara giltigt.

Parterna gick igenom bildbilagan och ett antal bilder ströks över med kulspetspenna, för att markera att även dessa inventarier inte ingick i försäljningen, bl.a. en packlinje, ett vibrationsbord och reservdelarna i de blåa skåpen. Det är i målet ostridigt att detta accepterades av Kommunen.

Utöver de av mäklaren i förväg upprättade kontraktshandlingarna upprättades också en handskriven förteckning, i vilken listades bl.a. Utrustningen. Sålunda klargjorde Arla på nytt att Utrustningen — likt vad som angetts i prospektet och förevisats vid parternas avsyning — inte ingick i försäljningen. Kommunen hade inga invändningar mot detta, utan accepterade att endast den utrustning som fanns avbildad i Bildbilagan ingick i köpet, undantaget överkryssade bilder.

Efter justeringen av Bildbilagan och upprättandet av förteckningen skrev parterna under köpekontraktet. Bindande avtal ingicks således efter att bildbilagan justerats för hand och förteckningen upprättats. Tillträde till Fastigheten bestämdes till den 1 oktober 2020.

Efter att parterna undertecknat köpekontraktet gick parterna gemensamt och fotograferade Utrustningen som nedtecknats i förteckningen, för att även i bild dokumentera det som listats i förteckningen som alltså uttryckligen inte ingick i försäljningen till Kommunen.

Arlas uttryckliga viljeförklaring om att Utrustningen inte ingick i köpet har alltså uppfattats av Kommunen före det att köpekontraktet ingicks. För det fall Kommunen inte ville köpa Fastigheten utan att Utrustningen ingick, eller att Kommunen behövde tänka på saken, hade Kommunen naturligtvis kunnat avstå från att underteckna köpekontraktet och i stället låtit parterna återsamlas vid en senare tidpunkt. Så skedde emellertid inte och Kommunens företrädare tog således beslutet att underteckna köpekontraktet med vetskap om att Utrustningen inte ingick.

Av e-postmeddelande från kommundirektören Göran Lundström samma dag som kontraktsskrivningen ägde rum, den 11 september 2020, framgår också att parterna inför kontraktsskrivningen diskuterat cisternerna. Kommundirektören Göran Lundström har också samma dag skickat ett e-postmeddelande till företrädaren för Glada Bonden, Magnus Palmgård, där han skriver att de meddelat Arla att de ”inte kommer godkänna bilagan till avtalet utan hävda att det är påskrivet köpekontrakt och köpebrev som är ingånget avtal”. Även detta bekräftar att Kommunen varit mycket väl medveten om att bl.a. cisternerna undantagits från försäljningen och att förteckningen förvisso utgjorde avtalsinnehåll.

På eftermiddagen den 11 september 2020 — efter parternas möte och efter parternas undertecknande av köpekontraktet — framförde Kommunen plötsligt att Kommunen inte accepterade att Utrustningen undantagits från försäljningen. Kommunen gjorde i e-postmeddelandet till mäklaren gällande att: ”De förändringar som diskuterades och kommunen har haft för avsikt att godkänna är sådana förändringar som inte nämnvärt skulle påverka möjligheterna för den av kommunen i framtiden planerade verksamheten. Under dessa förutsättningar har kommunen gått med på att Arla får ta med sig en del utrustning som kommunen enligt uppgift från Arla skulle klara sig utan då det fortfarande finns bra kapacitet kvar. Bland annat diskuterades att Arla skulle få ta med sig 2 cisterner. Vi har kontrollerat Arlas uppgifter med Mattias Karlsson som säger att en av cisternerna är en varmvattencistern som är helt avgörande för att överhuvudtaget kunna bedriva verksamhet i lokalerna. Mot denna bakgrund kommer vi inte att godkänna några förändringar i köpekontraktet.”

Arla mottog Kommunens e-postmeddelande med viss förvåning, givet att man bara några timmar tidigare hade varit överens om vad som ingick och inte ingick i försäljningen.

I e-postmeddelandet bekräftade förvisso Kommunen att Arla hade framfört att Utrustningen inte skulle ingå i försäljningen. Kommunen menade emellertid, som det får förstås, att detta undantagande av Utrustningen accepterats av Kommunen under visst förbehåll, och att Kommunen — såvitt det får förstås — ensidigt disponerade över frågan om egendomen skulle ingå i försäljningen eller ej.

För det första stod det Arla fritt att bestämma vilken egendom som erbjöds i försäljningen och vilken egendom som inte erbjöds i försäljningen. Arla hade ingen skyldighet att sälja Utrustningen till Kommunen, och sålunda disponerade inte heller Kommunen över frågan om Utrustningen ”kunde undvaras” av Kommunen — Kommunen ägde ju inte Utrustningen.

För det andra, gällande det påstådda förbehållet, har Kommunen och Glada Bonden sedermera framfört att innebörden av densamma var att ”grundförutsättningen [för att Kommunen skulle undanta Utrustningen] var att egendomen (...) inte var av väsentlig betydelse för den framtida verksamheten”. Tillämpligheten av detta påstådda förbehåll förutsätter alltså att Utrustningen (a) är av väsentlig betydelse för (b) den framtida verksamheten. Vad gäller cisternen för varmvattenåtervinning bestrids det att den är av avgörande betydelse för fastighetens uppvärmningssystem och att ingen verksamhet av vad slag det vara må skulle kunna bedrivas på Fastigheten utan den.

Avseende förbehåll om väsentlig betydelse noterar Arla att det enligt svarandena inte har förekommit något förbehåll av innebörd att någon del av Utrustningen ifråga endast ingick i försäljningen om den var av väsentlig betydelse för att bedriva lokal, småskalig livsmedelsproduktion. Parterna förefaller alltså i målet vara överens om att Arla inte har överlåtit Utrustningen under något som helst förbehåll.

Som anförts ovan var Kommunens ”framtida verksamhet” ett företagshotell för småskaliga lokala livsmedelsproducenter. I köpekontraktet anges också att Kommunen åtagit sig att tillse att ingen verksamhet ska bedrivas på Fastigheten som konkurrerar med Arlas tidigare osttillverkning. Osttillverkning, i synnerhet storskalig sådan, är alltså enligt köpekontraktet en icke tillåten verksamhet på Fastigheten. Eftersom sådan verksamhet enligt köpekontraktet uttryckligen är otillåten kan den inte heller ha varit en av Kommunen avsedd ”framtida verksamhet” och sådan verksamhet är under alla förhållanden inte att beteckna som ”småskalig lokal livsmedelsproduktion”.

Utrustningen är därutöver inte av väsentlig betydelse för ett företagshotell med småskalig lokal livsmedelsproduktion. Utrustningen används uteslutande i storskalig industriell

osttillverkning. Det påstådda förbehållet är alltså ändå inte tillämpligt, varmed Utrustningen under alla förhållanden inte ingått i försäljningen till Kommunen.

Mot den bakgrunden framförde Arla att man inte delade Kommunens uppfattning. Sålunda uppstod tvist om Utrustningen. Diskussioner inleddes för att reda ut parternas inställningar och, från Arlas håll, ytterst söka lösa meningsskiljaktigheterna på frivillig väg.

Trots att Arla ägde Utrustningen och sålunda hade rätt att disponera över densamma som Arla önskade, beslutade Arla att tillsvidare inte avlägsna Utrustningen från Fastigheten förrän tvisten mellan parterna hade lösts. Arla hoppades att detta ställningstagande skulle stärka förhandlingsklimatet mellan parterna och förbättra förutsättningarna att nå en lösning.

Mäklaren involverades i parternas samtal. I syfte att hitta en uppgörelse i godo tog mäklaren fram ett utkast till tilläggsavtal för parterna att ta ställning till. I bakgrunden i mäklarens tilläggsavtalsutkast angavs, utifrån vad Kommunen dittills framfört, att ”i samband med undertecknandet av avtalet ville Säljaren undanta vissa inventarier som Köparen kunde acceptera” men att ”detta förutsatte att den verksamhet som [Köparen] avser bedriva genom uthyrning till olika företag ej påverkas negativt i större omfattning”. Vidare angavs i tilläggsavtalet att ”efter kontroll visade det sig att bland annat en större tank/silo utgör en avgörande funktion för den tilltänkta verksamheten för Köparen. Därför har Köparen meddelat att avtalet behöver ändras”.

Tilläggsavtalsutkastet angav också att tillträdesdagen skulle flyttas fram till 1 december 2020, och att köpekontraktet som ingåtts den 11 september 2020 var gällande endast om parterna godkände att Utrustningen inte ingick i försäljningen. Om endera parten inte godkände detta skulle köpet i sin helhet återgå, utan skadeståndsanspråk från någondera parten, och betald handpenning återbetalas till Kommunen.

Utkastet anger dels att den verksamhet som Kommunen avsåg bedriva var uthyrning till olika företag, dels att Kommunen accepterat att Utrustningen undantogs om denna verksamhet inte påverkades negativt i större omfattning och dels att Kommunen meddelat att köpekontraktet behövde ändras. Detta visar att Kommunen varit införstådd med att

Utrustningen inte ingick i försäljningen till Kommunen. I annat fall hade en förändring av köpekontraktet inte varit nödvändig.

Det av mäklaren framtagna tilläggsavtalsutkastet kom dock inte att undertecknas av parterna.

Den 16 oktober 2020 kom parterna överens om att, trots meningsskiljaktigheterna, genomföra tillträdet till Fastigheten. I e-postmeddelande från Kommunens ombud framfördes förslaget att parterna skulle upprätta ett särskilt avtal genom vilket Kommunen förband sig att inte flytta de omtvistade föremålen från Fastigheten innan frågan var avgjord.

Den 19 oktober 2020 tillträdde Kommunen Fastigheten. Vid den tidpunkten fanns alltså Utrustningen kvar på Fastigheten och tvisten med Kommunen hade inte nått någon lösning. Via e-post erinrade Arla Kommunen om sin vårdplikt över Utrustningen, vilket Kommunen också bekräftade. I samma e-postmeddelande uppgav också Kommunen att packlinjen, vibrationsbordet och stället — i samtliga fall föremål som finns nedtecknade i förteckningen — kunde hämtas av Arla. Alltså bekräftade Kommunen att Arla hade bättre rätt till viss egendom som fanns listad i förteckningen. Den 15 december 2020 hämtade Arla stället, packlinjen och vibrationsbordet samt en del av reservdelarna förvarade i de blå skåpen. Avseende Utrustningen (undantaget reservdelarna) har Kommunen fortsatt hävdat att Utrustningen ingick vid Kommunens förvärv av Fastigheten.

När Arla bereddes tillgång till Fastigheten den 15 december 2020 för att hämta packlinjen, vibrationsbordet, stället samt reservdelarna, fick Arlas representanter endast tillgång till reservdelarna för packlinjen och vibrationsbordet. Dessa reservdelar hade Glada Bonden i förväg ställt upp på Fastighetens lastkaj. Arlas representanter fick alltså inte, trots att det begärdes, tillgång till nedervåningen där de aktuella blåa skåpen befinner sig innehållande övriga reservdelar. På förekommen anledning påtalades detta då även för svaranden dåvarande ombud som också befann sig på Fastigheten och översåg upphämtningen. Detta framgår av sms-konversation mellan Arlas ombud och svaranden dåvarande ombud. Sålunda begärde Arla, såväl muntligt som skriftligt, tillgång till aktuella blåa skåp för att

dessas skulle kunna tömmas i enlighet med parternas överenskommelse. Arla förvägrades emellertid alltjämt tillgång till källarplanet och sagda skåp, varför dessa reservdelar orättmätigt kvarblivit i Glada Bondens besittning. Det torde inte råda några tvivel om vilka skåp det är fråga om, och således inte heller att det är innehållet i dessa som ska överlämnas till Arla.

Kommunen var fullt införstådd i att Arla gjort gällande bättre rätt till Utrustningen. Arla utgick också från att Kommunen, likt vad som förutskickats i e-postmeddelande den 16 oktober 2020, inte skulle disponera över den omtvistade egendomen förrän tvisten mellan parterna lösts. Detta visade sig dock vara ett felaktigt antagande.

Den 4 november 2020 blev Arla genom media varse att Kommunen ingått avtal med Glada Bonden om försäljning av Fastigheten. Av kommunstyrelsens sammanträdesprotokoll samma datum framgår att ordföranden för Glada Bonden, Anders Birgersson, informerat om den tilltänkta verksamheten inför kommunstyrelsens beslutsfattande. Av köpekontraktet avseende Fastigheten framgår att Fastigheten och inventarier överlåtits till Glada Bonden. Det framgår av ÖMF:s aktiebok att Glada Bonden är ägare av ÖMF. ÖMF är alltså det aktiebolag som Glada Bonden använt för att förvärva Fastigheten.

I samband med ingåendet av Kommunens avtal med Glada Bonden ingicks också ett tilläggsavtal mellan parterna. I tilläggsavtalet anges bl.a. att Glada Bonden har förbundit sig ”att medverka till att industritillbehör som enligt domstolsbeslut visar sig tillhöra Arla Foods AB överlämnas till Arla Foods AB”. Genom tilläggsavtalet tillerkänns alltså Arla en självständig rätt gentemot Glada Bonden att utfå Utrustningen vid domstolsbeslut härom.

Arla noterar härvid att Glada Bonden, i sitt avtal med Kommunen, åtagit sig att överlämna Utrustningen till Arla i händelse av domsbeslut. Avtalet förpliktar således Glada Bonden att utge Utrustningen till Arla för det fall att Arlas äganderättsanspråk skulle bifallas av domstol. Avtalet är således ett s.k. tredjemansberättigande avtal. Glada Bondens äganderättsanspråk på Utrustningen förutsätter att Kommunen gjort ett giltigt fång från Arla, vilket inte har skett. Arla har således rätt att få Utrustningen överlämnad till sig av svarandena.

Ett underlåtande av detta åtagande från Glada Bondens sida är sanktionerat med skadestånd till Kommunen eller Arla, samt att Glada Bonden ska ersätta Kommunen och Arla för uppkommen skada med anledning av brott mot konkurrensklausulen som ingåtts mellan Kommunen och Arla i köpekontraktet.

Det kan konstateras att Glada Bonden alltså varit fullt medvetet om Arlas äganderättsanspråk på Utrustningen inför ingåendet av avtal med Kommunen. Eftersom Kommunen inte ägde Utrustningen när den överläts till Glada Bonden, och Glada Bonden varit medvetet om Arlas äganderättsanspråk och rätt att utfå Utrustningen vid domstolsbeslut härom, har Glada Bonden ingen giltig äganderätt eller annan nyttjanderätt till Utrustningen. Glada Bonden har således inte i god tro kunnat räkna med att Utrustningen ingick i Glada Bondens förvärv av Fastigheten. Överlåtelsen till Glada Bonden skedde utan någon som helst förvarning till Arla. Omedelbart efter att Arla blivit varse om överlåtelsen tillskrev Arla Kommunen vari Arla förklarade att Kommunen var (och förvisso alltså är) i väsentligt kontraktsbrott och att Arla motsatte sig att överlåtelsen fullföljdes och att Glada Bonden bereddes tillgång till Utrustningen, eftersom Utrustningen var Arlas.

I sitt svar den 9 november 2020 angav Kommunen att Kommunen ”inte hade någon anledning att avbryta försäljningen av mejeriet eller skjuta upp tillträdesprocessen”. Vidare angav Kommunen att Kommunen och Glada Bonden i ett särskilt avtal (dvs. tilläggsavtalet) intagit en bestämmelse om att Glada Bonden ska medverka till att överlämna Utrustningen till Arla om domstolsbeslut därom föreligger. Därmed bekräftade Kommunen den rätt som enligt tilläggsavtalet tillkommer Arla, nämligen att utfå Utrustningen från Glada Bonden om domstolsbeslut föreligger som tillerkänner Arla bättre rätt till Utrustningen.

Som utvecklats ovan förklarade Kommunen i förhandlingen med Arla att Kommunen avsåg att på Fastigheten skapa ett företagshotell för småskaliga lokala livsmedelsproducenter. Det var också därför Kommunen i sitt anbud framförde önskemålet att inte bara förvärva Fastigheten utan även den produktionsutrustning som fanns på Fastigheten. Det var också Kommunen som tog initiativet — redan i samband med att Kommunen lämnade sitt anbud på Fastigheten — till att i avtal föra in ett åtagande för

Kommunen om att konkurrerande verksamhet inte skulle bedrivas på Fastigheten. Sålunda intogs en bestämmelse i köpekontraktets § 17 att ”Kommunen garanterar att det inte finns några planer på att hyra ut fastigheten eller för egen del bedriva konkurrerande verksamhet med den osttillverkning som tidigare bedrivits på fastigheten. Köparen förbinder sig att under en tid av minst 5 år verka för att ingen sådan verksamhet bedrivs på fastigheten”.

Detta är alltså en uttrycklig garanti från, och ett åtagande för Kommunen. Kommunen var följaktligen fullt införstådd i sin skyldighet att tillse att ingen osttillverkning skulle bedrivas på Fastigheten. Kommunen förespeglade för Arla — och till och med åtog sig — att någon osttillverkning inte skulle bedrivas på Fastigheten. Det kan härvid påpekas att Utrustningen är avsedd att användas vid just storskalig osttillverkning.

Som utvecklas nedan har det, efter att Arla blev varse om överlåtelsen till Glada Bonden, uppdagats att Kommunens representanter i det arbetsutskott som skötte och beredde förvärvet av Fastigheten och sedermera även försäljningen av densamma, sedan en längre tid haft ett nära samröre med Glada Bonden och att Kommunens representanter haft vetskap om att den verksamhet som Glada Bonden avsåg bedriva på Fastigheten var (och alltså är) storskalig osttillverkning — i strid med vad Kommunen formulerat och åtagit sig i köpekontraktet.

Magnus Palmgård och Jakob Olai besökte Fastigheten den 5 maj 2020. Magnus Palmgård och Jakob Olai var och är ställföreträdare för Glada Bonden. Något bud på Fastigheten lämnades dock inte av dem. Däremot kom Kommunen att formulera ett bud på Fastigheten den 14 maj 2020, som dock inte kom mäklaren tillhanda förrän den 26 maj 2020, och detta utan att ens ha sett Fastigheten.

Den 15 juli 2020 bildades bolaget ÖMF Invest AB. ÖMF överläts till Magnus Palmgård och Ola Göransson den 17 juli 2020. Den 25 augusti 2020 begärdes namnändring till ÖMF och ändring av styrelse till Magnus Palmgård som ensam styrelseledamot och Ola Göransson som suppleant. Både Magnus Palmgård och Ola Göransson var, och är, styrelseledamöter i Glada Bonden.

Mer eller mindre direkt efter att Arla och Kommunen skilts åt efter kontraktsskrivningen den 11 september 2020 har kommundirektör Göran Lundström haft kontakt med Magnus Palmgård på Glada Bonden angående vad som förevarit vid kontraktsskrivningen med Arla. Denna kontakt föranledde kommundirektören Göran Lundström att i e-post den 11 september 2020, kl. 14.53, informera Magnus Palmgård att Kommunen meddelat Arla att man inte avsåg godkänna ”bilagan till avtalet”, dvs. Förteckningen. Arla noterar också att uttalandet i Göran Lundströms e-postmeddelande till Magnus Palmgård, dvs. att Kommunen ”inte kommer godkänna bilagan till avtalet”, visar att Kommunen var av uppfattningen att Förteckningen förvisso utgjorde en bilaga till Köpekontraktet, och även att Glada Bonden bakom kulisserna varit involverade i Kommunens plötsliga utspel mot Arla.

I tiden därefter höll också Kommunen Glada Bondens representanter löpande informerade om diskussionerna med Arla. Glada Bondens representanter fick t.o.m. lämna synpunkter på förlikningsförslag som cirkulerades mellan Arla och Kommunen, där Glada Bonden — inte Kommunen — framstod som den egentliga ägaren av frågan.

I ljuset av det som i efterhand framkommit framstår det som uppenbart för Arla att Kommunen lämnade anbud och sedermera förvärvade Fastigheten på uppdrag av Glada Bonden och ytterst för Glada Bondens räkning och att detta aktivt undanhölls Arla under förhandlingarna. Kommunen och Glada Bonden var överens om att Fastigheten och den omtvistade Utrustningen skulle överlåtas till Glada Bonden så snart som möjligt efter att Kommunen kommit i besittning av Fastigheten. Glada Bonden hölls också informerade om Arlas och Kommunens diskussioner kring Utrustningen enkom, eftersom Kommunens representanter redan bestämt sig för att Fastigheten (med Utrustningen) skulle säljas till Glada Bonden för dess egen framtida storskaliga ostproduktion, och att Kommunen agerat gentemot Arla helt och hållet för Glada Bondens intressen som tilltänkt framtida ägare av Fastigheten. Kommunens agerande gentemot Arla efter kontraktsskrivningen – t.ex. att försöka frångå parternas överenskommelse avseende bl.a. Utrustningen, förhindra Arla att avlägsna den omtvistade egendomen från Fastigheten och att överlåta Fastigheten till Glada Bonden trots att tvist med Arla förelåg – har varit ett utflöde av Glada Bondens till Kommunen uttryckta vilja och instruktioner.

Avtalet om försäljning av Fastigheten mellan Kommunen och ÖMF ingicks den 2 november 2020. Bundenhet var villkorat av att försäljningen godkändes av kommunstyrelsen. Dagen efter kontraktsskrivningen ansökte Glada Bonden om registrering av varumärket ”Boxholms mejeri”, för bl.a. produktkategorin ost. Detta skedde alltså innan det att köpekontraktet mellan Kommunen och Glada Bonden godkänts av kommunstyrelsen.

Den 4 november 2020 skulle ärendet föredras för kommunstyrelsen vid ett extrainsatt möte, för formellt beslut. Samma morgon publicerades en nätartikel med rubriken ”Glada Bonden möjlig köpare av Boxholms mejeri” och i artikeln angavs att ”framtidsplanerna handlar om att etablera ett nytt mejeri”. Detta bekräftar att Kommunen varit väl införstådd i att Glada Bonden, om försäljningen godkändes, hade för avsikt att bedriva storskalig ostproduktion på Fastigheten.

I kommunstyrelsens sammanträdesprotokoll anges det uttryckligen i förvaltningens redovisning av bakgrund och ärende, att ”Kommunen har nu möjlighet att försälja fastigheten till en köpare som har rätt förutsättningar att få i gång en omfattande verksamhet”. Föredragande av köpekontraktet var Göran Lundström. Glada Bondens styrelseordförande Anders Birgersson höll också en presentation om den tilltänkta verksamheten. Därefter godkände kommunstyrelsen försäljningen och beslutet justerades omedelbart.

Ett flertal ledamöter i kommunstyrelsen ingick i det arbetsutskott som beredde frågan för kommunstyrelsen. Försäljningen föregicks inte av någon offentlig annonsering och beslutsfrågan hänsköts heller inte till kommunfullmäktige för beslut, i kontrast till beslutet att köpa Fastigheten från Arla.

Strax efter att kommunstyrelsesammanträdet avslutats uttalade sig både Kommunen och Glada Bonden i media om planerna kring att starta i gång ett storskaligt mejeri. I en nätartikel framhöll också Kommunen att Kommunens försäljning av Fastigheten till Glada Bonden var ett s.k. ”transportköp”, dvs. ett förfarande där en förvärvare av en fastighet kan

undvika skattskyldighet för stämpelskatt under förutsättning att fastigheten ifråga säljs vidare på samma villkor inom en viss begränsad tid.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 9 november 2020, på fråga från en fullmäktigeledamot, förklarade kommunalrådet tillika kommunstyrelsens ordförande, Britt-Marie Johansson, att de, som det får förstås, övergett planerna att skapa ett företagshotell för lokala småskaliga livsmedelsproducenter — vilket var den premiss som hade lagts fram för kommunfullmäktige i september 2020 inför beslutet att förvärva Fastigheten från Arla — och i stället sälja Fastigheten till Glada Bonden.

Det kan konstateras att Glada Bonden, sedan Glada Bonden förvärvade Fastigheten, vid åtskilliga tillfällen bekräftat genom media att de bedriver storskalig osttillverkning på Fastigheten, och att detta har varit deras intention från början. Kommunen har inte vidtagit någon som helst åtgärd till följd av detta, trots sitt väsentliga kontraktuella åtagande härom gentemot Arla.

Det är mot ovanstående bakgrund uppenbart för Arla att Glada Bonden och Kommunen sedan en längre tid verkat för att Fastigheten, inklusive Utrustningen, ytterst skulle komma i Glada Bondens besittning i syfte att möjliggöra för Glada Bonden att där sätta igång storskalig osttillverkning, i strid med köpekontraktet. Kommunens och Glada Bondens verkliga intention redan när Kommunen inledde förvärvsprocessen och sedermera förvärvade Fastigheten från Arla var att Fastigheten och Utrustningen skulle överlåtas till osttillverkaren Glada Bonden — detta trots att Kommunen till Arla förklarat att avsikten var att hyra ut fastigheten till ett antal lokala småskaliga livsmedelsproducenter. Detta trots att Kommunen åtagit sig att tillse att osttillverkning inte skulle förekomma på Fastigheten.

Kommunen har följaktligen förvärvat Fastigheten, på de villkor som gäller mellan Arla och Kommunen, på uppdrag av Glada Bonden. Glada Bonden är sålunda inte en tredje man enligt 2 kap. 7 § jordabalken i förhållande till Arla och har inte bättre rätt till Utrustningen än vad Kommunen må ha gentemot Arla. Glada Bonden och Kommunen har dessutom i samförstånd otillbörligt ingripit i Arlas rättsförhållande med Kommunen, bl.a. genom att Fastigheten överläts till Glada Bonden trots Arlas rättmätiga äganderättsanspråk på

Utrustningen, i allt för att ytterligare försvåra för Arla att komma till sin rätt. Även av detta skäl är Glada Bonden inte en skyddad tredje man enligt 2 kap. 7 § jordabalken.

Synbarligen medger svarandena att det förekommit förhandlingar mellan Kommunen och Glada Bonden redan innan det att Köpekontraktet med Arla ingicks. Av allt att döma har dessa förhandlingar intensifierats efter det att Kommunen ingått köpekontraktet med Arla. Trots detta garanterade Kommunen, i köpekontraktets § 17, att det inte fanns några planer på att hyra ut Fastigheten eller för egen del bedriva konkurrerande verksamhet med den osttillverkning som tidigare bedrivits på Fastigheten, och Kommunen förband sig också att under en tid av minst fem år verka för att ingen sådan verksamhet bedrevs på Fastigheten.

Inför och när köpekontraktet ingicks vilseledde alltså Kommunen Arla om Kommunens, eller i vart fall Kommunens representanters, verkliga intentioner med förvärvet av Fastigheten – dvs. att Kommunen så snart som möjligt skulle sälja Fastigheten till Glada Bonden och att de skulle sätta igång en omfattande osttillverkning på Fastigheten.

Det kan också konstateras att frågan om försäljning av Fastigheten till Glada Bonden inte alls behandlades av kommunfullmäktige – vilket svarandena påstår – utan endast i kommunstyrelsen, där Britt-Marie Johansson var ordförande och Göran Lundström ledamot och de var också drivande i det arbetsutskott som beredde frågan för kommunstyrelsen.

Arla vidhåller att Glada Bonden och Kommunen i samförstånd otillbörligt ingripit i Arlas rättsförhållande med Kommunen. ÖMF och Kommunen har i samförstånd beslutat att vilseleda Arla om Kommunens verkliga intentioner med Fastigheten, dvs. att Kommunen, efter genomförd affär med Arla, i själva verket avsåg att avhända sig Fastigheten till Glada Bonden. Glada Bonden och Kommunen har i samförstånd beslutat att Kommunen skulle framföra ogrundade anspråk på Utrustningen i syfte att förmå Arla att inte avlägsna Utrustningen innan Kommunens tillträde. Glada Bonden och Kommunen har i samförstånd beslutat att slutföra överlåtelsen av Fastigheten inklusive Utrustningen till Glada Bonden i syfte att försvåra för Arla att komma till sin rätt.

Frågan om svikligt förledande och tro och heder har enligt Arlas mening betydelse för frågan om bättre rätt. Ett åberopande av en överenskommelse av innebörd att Utrustningen har överlåtits till Kommunen strider mot tro och heder, varför villkoret är ogiltigt och inte kan göras gällande mot Arla. Alltså har Arla bl.a. på denna grund bättre rätt till Utrustningen.

Svarandena har i målet hävdade att Kommunen har förhandlat med flera olika aktörer, att Glada Bonden endast var ett av flera alternativ, samt att överlåtelsen till Glada Bonden blev klart efter att Kommunen tillträtt Fastigheten och det beslutades av kommunfullmäktige i Boxholm den 4 november 2020.

Redan innan köpekontraktets ingående hade svarandena planerat och bestämt att Fastigheten skulle säljas vidare från Kommunen till Glada Bonden för att möjliggöra omfattande ostillverkning. Kommunen och Glada Bonden var emellertid fullt medvetna om att Arla inte skulle sälja Fastigheten med någon som helst produktionsutrustning om Arla förstått att den egentliga köparen var Glada Bonden.

I syfte att ge Arla tillförsikt om att de planer som Kommunen förespeglat för Arla – dvs. att man avsåg skapa ett företagshotell för småskaliga livsmedelsproducenter – var uppriktiga, föreslog Kommunen att köpekontraktet skulle innehålla en konkurrensklausul. Så kom också att bli fallet i köpekontraktets § 17. I sagda bestämmelse förband sig Kommunen att under en tid om minst fem år verka för att ingen konkurrerande verksamhet bedrevs på Fastigheten. Glada Bonden har varit fullt medvetet om att Kommunen har iklätt sig detta åtagande gentemot Arla. Av Tilläggsavtalet framgår vidare att Glada Bonden varit införstådda med att Arla har ett äganderättsanspråk på Utrustningen.

Arla vidhåller att svarandena i samförstånd otillbörligt ingripit i Arlas rättsförhållande med Kommunen. Utåt sett, och i sina förhandlingar med Arla, uppgav Kommunen att syftet med förvärvet av Fastigheten var att bedriva ett företagshotell för lokal småskalig livsmedelsproduktion. Köpekontraktet mellan Arla och Kommunen utformades mot den bakgrunden, och var också anledningen till att Arla över huvud taget gick med på att överlåta Fastigheten med någon som helst utrustning till Kommunen.

Det har i efterhand visat sig att Kommunens verkliga syfte med förvärvet inte alls var att bedriva ett företagshotell. Det egentliga syftet med förvärvet var att Fastigheten skulle överlåtas till Glada Bonden för att bereda dem möjlighet att bedriva omfattande osttillverkning. Kommunen hade aldrig för avsikt att själv fortsätta äga Fastigheten, än mindre bedriva något företagshotell där. Faktum är att Kommunen aldrig hade förvärvat Fastigheten om inte Kommunen först säkrat att Glada Bonden i sin tur skulle köpa den från Kommunen. Kommunen uppträdde alltså som bulvan för Glada Bonden.’

Redan under senvåren/sommaren 2020, dvs. samtidigt som förhandlingarna ägde rum med Arla, stod det alltså klart för Kommunen att man skulle överlåta Fastigheten till Glada Bonden efter förvärvet av densamma från Arla. Kommundirektören Göran Lundström, som var en dem som förhandlade köpekontraktet för Kommunens räkning, har i intervju uppgivit att ”Vi (Kommunen) hade inte kunnat tala om för dem (Arla) att vi hoppades att det skulle bli ett fullskaligt mejeri. Det hade inte funkat”. Kommunen var alltså väl införstådd med att Arla inte skulle sälja Fastigheten till någon part som avsåg att med Arla bedriva konkurrerande verksamhet, och var alltså tvungen att mörka detta för Arla.

Om tingsrätten kommer fram till att Utrustningen har ingått i försäljningen till Kommunen har Kommunen under alla förhållanden svikligen förlett Arla att sälja Utrustningen till Kommunen.

Svarandena har dessutom i samförstånd, i strid med köpekontraktet, otillbörligt ingripit i Arlas rättsförhållande med Kommunen, bl.a. genom att svarandena tillsett att Kommunen grundlöst hävdade bättre rätt till Utrustningen och därmed förmått Arla att inte avlägsna Utrustningen innan det att Kommunen tillträdde Fastigheten. Mot bakgrund härav ska, för det fall det skulle anses föreligga ett avtalsvillkor avseende överlåtelse av Utrustningen ett sådant avtalsvillkor förklaras ogiltigt. Kommunens och Glada Bondens åberopande av dylikt villkor om överlåtelse av Utrustningen står dessutom i strid med tro och heder och kan inte göras gällande mot Arla. Alltså har Arla, även på denna grund, bättre rätt till Utrustningen än svarandena, vilka alltså inte har gjort något giltigt fång av Utrustningen.

Avseende köpekontraktets § 4 om att sidoöverenskommelser vid sidan av köpeavtalet inte ska gälla träffar naturligtvis inte köpekontraktet, dess bilagor eller det parterna kommit överens om vid kontraktsskrivningen, dels eftersom detta utgör en del av köpekontraktet och dess tolkningsdata, dels eftersom parternas gemensamma partsavsikt är styrande. Parternas överenskommelse den 11 september 2020, om att Utrustningen inte ingick i försäljningen, gäller före § 4 i köpekontraktet, eftersom denna överenskommelse träffades efter det att § 4 i Köpekontraktet togs in. Denna gemensamma, särskilda avsikt, och överenskommelse äger dessutom företräde framför allmänt hållna villkor såsom § 4 i köpekontraktet. Under alla förhållanden vore det oskäligt att tillämpa § 4 i köpekontraktet på det sätt som svarandena gör gällande, inte minst då en sådan tillämpning skulle strida mot tro och heder. Kommunen har varit mycket väl medveten om att Utrustningen inte ingick i försäljningen. Varken Kommunen eller Glada Bonden kan därför inte i efterhand åberopa § 4 i köpekontraktet för att kringgå denna gemensamma partsavsikt.

Kommunen och Glada Bonden har till utveckling av bestridandet i huvudsak anfört följande.

Kommunen lämnade ett anbud på Fastigheten den 14 maj 2020. Fastigheten är en industrifastighet och Kommunens bud avsåg Fastigheten i befintligt skick, dvs. inklusive alla fastighets- och industritillbehör, och med den utrustning som fanns i lokalerna.

Mäklaren visade Fastigheten för Kommunen den 8 juni 2020. I samband med besöket blev Kommunen informerad om att Arla hade användning för befintliga industritillbehör i form av en packlinje, ett vibrationsbord och reservdelar till dessa förvarade i ett blått skåp varför dessa troligen inte ingick. Mäklaren uppgav att egendom tillhörig tredje man inte ingick i köpet. Den nu nämnda egendomen skulle av Arla monteras ned/hämtas i tid före tillträdet enligt mäklaren. Det bestrids att det inleddes några förhandlingar mellan Kommunen och Arla huruvida fastighetstillbehör, industritillbehör eller lös egendom i övrigt skulle ingå i köpet eller inte.

Den 9 juni 2020 upprättade mäklaren ett utkast till avtal. Avtalsutkastet utgick från Kommunens anbud, inte bara sett till köpeskillingen utan också på så sätt att det i köpekontraktet anges att fastigheten överlåtes i befintligt skick, att all lös egendom på

fastigheten ingår i köpet och att samtliga inventarier på fastigheten ingår utan särskild ersättning.

Till det av mäklaren framtagna köpekontraktet fanns en bilaga med fotografier tagna inne i mejeribyggnaden. Dessa fotografier hade tagits av mäklaren. Fotografierna är inte på något vis uttömmande utan det finns en mängd egendom och tillbehör som inte är med på fotografierna. Exempelvis finns inga bilder tagna utanför mejeribyggnaden utvisande de silos som finns på Fastigheten. Fotografierna bifogades inte i syfte att dokumentera hela Fastigheten och all egendom utan syftade enbart till att visa en ögonblicksbild av hur det såg ut inne i byggnaden. Detta illustreras inte minst av att det finns flera bilder på toaletter i bilagan. Fotobilagan, undantaget de markeringar som Arla och Kommunen gjorde den 11 september 2020, förändrades inte i tiden från utkastet till dess att Kommunen och Arla undertecknade köpekontraktet. Det är alltså samma fotografier som bifogades detta första utkast till avtal som sedermera bifogades det slutliga avtalet.

Den 29 juni 2020 meddelade mäklaren Arla och Kommunen att båda parterna var redo att underteckna avtalet.

Den 30 juni 2020 undertecknade Kommunen köpekontraktet och Depositionsavtal — handpenning samt betalade handpenningen. Arla undertecknade Depositionsavtal — handpenning men inte köpekontraktet. Det köpekontrakt som parterna således vid denna tidpunkt var överens om undertecknades alltså av Kommunen.

Den 7 juli 2020 meddelade mäklaren Kommunen att Arla ville vänta med att underteckna köpekontraktet tills efter semestern. Det ifrågasattes av Kommunen varpå mäklaren den 8 juli meddelade att Patrik Hansson, anställd hos Arla, ville säkerställa att den kommande verksamheten i Fastigheten inte skulle konkurrera med Arla. Härvid ägde även en kort telefonkontakt mellan Patrik Hansson och kommundirektören Göran Lundström rum. Något annat än konkurrensfrågan diskuterades inte under telefonsamtalet.

Den 1 september 2020 översände mäklaren till Kommunen och Arla det köpekontrakt som parterna sedermera undertecknade. § 17 angående utfästelse om konkurrerande verksamhet

hade då tillkommit. Några ändringar i övrigt hade inte gjorts i köpekontraktet, t.ex. avseende frågan om inventarier och lös egendom.

Den 4 september 2020 undertecknade Kommunen köpekontraktet och mejlade detta till mäklaren. Mäklaren mejlade samma dag till Arla och meddelade att Kommunen nu undertecknat köpekontraktet. På morgonen den 7 september 2020 mejlade Arla till mäklaren och meddelade att Arla var redo att underteckna köpekontraktet, att nödvändiga fullmakter skulle vara klara till den 11 september 2020 och att Arla ville få möjlighet att tillsammans med Kommunen gå igenom mejeriet. Mäklaren vidarebefordrade mejlet till Kommunen och skrev att Arla ville säkra att ingen egendom tillhörig tredje man fanns på Fastigheten. Mäklaren skrev vidare att all egendom tillhörig Arla ingick i köpet av Fastigheten.

Mot bakgrund av Arlas besked och med köpekontraktet som underlag beslutade Boxholms kommunfullmäktige att godkänna köpet senare under dagen den 7 september 2020.

Den 11 september 2020 träffades Kommunen och Arla på Fastigheten. Kommunen representerades av dåvarande kommunalrådet Britt-Marie Johansson och kommundirektören Göran Lundström. Arla representerades av Sören Jensen.

Fram till den 11 september 2020 och mötet på Fastigheten hade all kontakt, undantaget telefonsamtalet mellan Patrik Hansson och Göran Lundström, mellan Arla och Kommunen skett genom mäklaren. Några förhandlingar mellan Kommunen och Arla hade således inte förekommit alls förutom en kortare kontakt gällande konkurrensfrågan.

Søren Jensen var redan på plats när Kommunens representanter kom till Fastigheten den 11 september. Kommunen noterade att Søren Jensen hade satt upp post it-lappar på en del industritillbehör/fasta inventarier och uppgav att Arla önskade behålla dessa. Detta förvånade och överrumplade Kommunen, dels eftersom Kommunen trodde att Arla var på plats för att säkerställa tredjemans egendom, dels då Kommunen uppfattat att Arla accepterat Kommunens bud på Fastigheten utan reservationer (möjligen undantaget packlinjen, vibrationsbordet och reservdelar till dessa i de blåa skåpen). Søren Jensen

uppgav också att Kommunen inte behövde den av honom markerade egendomen för att bedriva verksamhet på Fastigheten.

På fastigheten finns det ett flertal stora silos. Som exempel önskade alltså Arla, vid sittande bord, lyfta bort en silo och det säger sig självt att det är omöjligt för en politiker och en tjänsteman att på stående fot ta ställning till ens vad det är för egendom och vad den har för betydelse för Fastigheten. Det är anmärkningsvärt att Arla först dagen för undertecknande av köpekontraktet och utan några föregående förhandlingar framför sina önskemål om Utrustningen när Kommunen och Arla varit överens om avtalets innehåll sedan den 29 juni 2020.

Göran Lundström och Britt-Marie Johansson förklarade att de varken hade kunskap om Utrustningens funktion och betydelse för fastighetens drift eller mandat att överlåta densamma. Packlinjen och vibrationsbordet samt reservdelar därtill hade Kommunen dock sedan tidigare fått uppgift om att det möjligen fanns ett önskemål att behålla. Det var alltså ingen överraskning och något som Kommunen kunde acceptera. Kommunen hade ingen möjlighet att ta ställning till Utrustningen men förklarade sig beredd att undersöka saken och, om det visade sig att Utrustningen i och för sig kunde undvaras för Fastighetens drift och bedrivande av verksamhet på densamma, var Kommunen beredd att diskutera frågan. Sören Jensens minnesanteckningar, av Arla benämnd ”Förteckningen”, upprättades inte gemensamt av Arla och Kommunen utan det var Arla ensamt.

Vid genomgång av kontraktshandlingarna noterades det att packlinjen, vibrationsbordet och de blåa skåpen fanns med i den fotobilaga som låg med som bilaga till köpekontraktet. Det är riktigt att parterna strök över dessa i syfte att dessa föremål (inte de blåa skåpen utan reservdelarna till packlinjen och vibrationsbordet som förvarades i de blåa skåpen) skulle avhämtas av Arla innan tillträdet. I övrigt var Kommunen och Arla således helt överens om att Fastigheten med alla fasta och lösa inventarier skulle överlåtas samt att eventuella korrigeringar härvid skulle regleras genom ett tilläggsavtal.

Enligt sitt löfte inhämtade Kommunen, genom Göran Lundström, samma dag information om den egendom som Arla ville få från Kommunen. Kommunen fick då kunskap om att

bl.a. den stora silo som Arla önskade var av avgörande betydelse för fastighetens uppvärmningssystem. Utan den skulle ingen verksamhet kunna bedrivas på Fastigheten. De uppgifter Arla lämnat om att borttagandet av Utrustningen från Fastigheten inte skulle påverka möjligheterna att driva verksamhet på densamma var alltså inte riktiga. Kommunen meddelade omgående mäklaren att Kommunen inte var intresserad av att avvara eller sälja de aktuella industritillbehören till Arla. Därmed trodde Kommunen att frågan var utagerad.

Trots Kommunens klargörande enligt ovan fortsatte framstötarna från Arla under september månad med önskemål om att ingå ett tilläggsavtal. Något tilläggsavtal ingicks dock aldrig.

Kommunen betalade, efter avdrag för vad som erlagts i handpenning, återstående del av köpeskillingen den 1 oktober 2020 och kunde, efter viss försening med erhållande av köpebrev, ansöka om lagfart vilket också beviljades.

Arla hade inte vid tillträdet tömt Fastigheten på den egendom som tillhörde Arla eller bortforslat egendom tillhörig tredje man. Efter diskussioner bestämdes att Arla skulle hämta nämnd egendom den 16 december 2020. Inför Arlas besök hade Glada Bonden tillsett att de blåa skåpen och vibrationsbordet fanns tillgängliga på Fastighetens lastkaj. Packlinjen stod dock kvar inne i mejeribyggnaden. Arlas personal på plats hade alltså full tillgång att hämta reservdelar ur de blåa skåpen och såvitt Glada Bonden förstår hämtades också reservdelar ur de blåa skåpen. Det är för både Glada Bonden och Kommunen dock inte känt ifall några reservdelar kvarlämnades och om så, varför dessa kvarlämnades. Vibrationsbordet omhändertogs av Arla. Vad gäller packlinjen slaktades den på plats med vinkelslip och bars därefter ut i mindre delar, det blev alltså endast skrot kvar av packlinjen. Arla hade uppenbarligen inget eget intresse av att nyttja packlinjen utan syftet med att behålla densamma synes vara att tillse ingen annan skulle kunna nyttja den.

Vid visning av aktuell fastighet fanns all nu i målet aktuell egendom kvar på fastigheten. Den är också med på bilder i prospektet. Kommunen var i sitt anbud tydlig med att anbudet avsåg all egendom på fastigheten. Därefter har den av Arla anlitate mäklaren upprättat köpekontrakt med utgångspunkt i kommunens bud. Först på kontraktsdagen har Arla

uppgett önskemål om att behålla vissa tillbehör. Att det skulle saknas en gemensam partsavsikt är alltså felaktigt.

Det är också felaktigt att det skulle finnas förbehåll om överlåtelse endast av sådana tillbehör som är erforderliga för att bedriva lokal, småskalig livsmedelsproduktion. Dylikt förbehåll torde inte ens vara möjligt ur fastighetsrättslig synpunkt.

Aktuell egendom utgör fastighets-/industritillbehör. Det är ostridigt att fastigheten har överlåtits och att lagfart har beviljats. Eftersom fastighets-/industritillbehör tillhör fastigheten ingår de därmed i en överlåtelse. Särskild skrivning härom i köpekontrakt/köpebrev erfordras inte. Det enda undantag som finns är om inskrivning införts i fastighetsregistret, vilket ostridigt inte skett. Fastighetsrättsligt råder alltså inget tvivel om att egendomen överlåtits.

Frågan om tro och heder och skadestånd saknar juridisk betydelse för frågan om bättre rätt till egendom. Det som har betydelse är egendomens juridiska status dvs. att den utgör fastighets-/industritillbehör. Den tillhör fastigheten på samma sätt som jord.

Det är inte ostridigt att Arla ansåg att det återstod frågor att diskutera i juni 2020. Det framstod för kommunen som att endast en praktisk fråga om att det inte gick att lösa underskrifter på grund av semestertider återstod, inget annat. Därefter dök konkurrensfrågan upp i juli 2020. Det har inte funnits några indikationer på att något annat med avtalet var oklart. Värt att notera är också att handpenningen betalades av Kommunen den 30 juni 2020, vilket Kommunen såklart inte skulle ha gjort om Kommunen inte var av uppfattningen att parterna var överens.

Av mejl daterat den 7 september 2020 från Andreas Illum framgår att Arla var av samma uppfattning som Kommunen, dvs. att det enda som skulle säkerställas var eventuell tredje mans egendom.

Arla har inte, innan köpekontraktet undertecknades, uppgett att de avsåg att avlägsna två cisterner. Det bestrids också att Arla påtalat att viss egendom inte skulle ingå i försäljningen

eller att kommunen skulle ha uppfattat det på så vis i tiden efter det att Kommunen lämnat sitt anbud.

Vad gäller reservdelarna i de blå skåpen noteras att reservdelarna i det blåa skåp som är upptaget i fotobilagan har ställts till Arlas förfogande, och vilket synes vara ostridigt, har avhämtats av Arla.

Som Kommunen och Glada Bonden anfört avsåg Kommunens anbud på Fastigheten densamma i befintliga skick inklusive all utrustning som fanns i lokalerna. Arla accepterade Kommunens anbud och parterna tecknade den 11 september 2020 Köpekontraktet.

Utrustningen utgör fastighets- eller industritillbehör. Särskild skrivning i ett köpekontrakt/köpebrev huruvida fastighets- eller industritillbehör ska ingå vid ett fastighetsförvärv krävs inte. Som tidigare anförts överläts Fastigheten i det skick den är på kontraktsdagen (se § 4 köpekontraktet). Köpekontraktet innehåller ingen skrivelse som undantar Utrustningen från överlåtelsen. Utrustningen ingick således i överlåtelsen.

Endast om fastighetsägaren avger en förklaring om att ett industritillbehör inte ska tillhöra en fastighet och förklaringen skrivs in i fastighetsregistret är industritillbehöret undantaget vid försäljning av fastigheten. Ostridigt i målet är att sådan inskrivning i fastighetsregistret avseende Utrustningen inte har gjorts.

Köpare och säljare av en fastighet kan träffa avtal om att fastighets- eller industritillbehör ska undantas vid en överlåtelse. Arla har påstått (såsom svarandena uppfattat det) att en sådan överenskommelse träffats genom

- i) att Fastigheten överläts med förbehåll om att endast fastighets- och industritillbehör erforderliga för lokal, småskalig livsmedelsproduktion ingick i köpet,
- ii) att Arla upplyst Kommunen om att två cisterner inte ingick i köpet,
- iii) att Arla påtalat att viss egendom inte skulle ingå i försäljningen, och

- iv) att Arla genom den på dagen för undertecknandet av Köpekontraktet egenhändigt upprättade förteckningen över fastighets- och industritillbehör (Förteckningen) undantagit Utrustningen från överlåtelsen.

Kommunen har bestritt Arlas samtliga påståenden om att Utrustningen undantagits vid Kommunens förvärv av Fastigheten, oavsett om påståendena grundat sig på förbehåll, överenskommelser, undantag, tilläggsavtal, sidoavtal eller annat av vad slag det än må vara.

Köpekontraktets § 4, sista stycket, lyder ”Parterna är ense om att några utfästelser eller avtal beträffande fastigheten inte skall gälla vid sidan av detta köpeavtal”. Arla och Kommunen har således avtalat att eventuella förbehåll, överenskommelser, undantag, tilläggsavtal, sidoavtal eller annat av vad slag det än må vara avseende Fastigheten träffade i tiden före Köpekontraktets undertecknande inte ska vara gällande mellan parterna. Om Arla och Kommunen hade träffat någon slags överenskommelse om Utrustningen skulle alltså en sådan överenskommelse genom Köpekontraktets undertecknande inte längre vara gällande.

En säljare av en fastighet kan överhuvudtaget inte mot tredje man göra gällande att fastighets- eller industritillbehör undantagits vid en överlåtelse om inte fastighets- eller industritillbehören avskilts i enlighet med 2 kap. 7 § jordabalken. Som nämns ovan är det ostridigt i målet att inskrivning i fastighetsregistret avseende Utrustningen inte har gjorts och det torde likaså vara ostridigt att Utrustningen fanns kvar på Fastigheten vid överlåtelsen till Kommunen. Därmed saknas helt grund för Arlas mot Glada Bondens framställda yrkanden.

Eftersom Arla menar att Arla inte kan vitsorda huruvida Utrustningen utgör fastighets- eller industritillbehör på grund av att Kommunen och Glada Bonden inte redogjort för vad Utrustningen har för funktion/nyttjas till anförs följande.

(a) Samtliga reservdelar förvarade i blåa skåp

Som Kommunen och Glada Bonden tidigare anfört har Arla hämtat, eller i vart fall haft möjlighet att hämta, de reservdelar Kommunen och Arla var överens om inte skulle ingå i köpet av Fastigheten. Vad det är för reservdelar Arla avser med sitt yrkande har Arla inte

klargjort. Om reservdelarna är reservdelar till industritillbehör är också reservdelarna industritillbehör.

(b) 1 st. cistern av stål, typ Alfa Laval 51

Cisternen nyttjas för förvaring av vassle, en biprodukt vid tillverkning av ost. Vasslen nyttjas till föruppvärmning för kommande produktion men ger också grädde vid separation samt avyttras som grisfoder. Cisternen är anbringad på Fastigheten för stadigvarande bruk och är ett fastighetstillbehör.

(c) 1 st. cistern av stål för varmvattenåtervinning

Cisternen hanterar och styr all värme på Fastigheten, såväl till all produktion som till uppvärmning av lokalerna. Cisternen är Fastighetens ”hjärta”. Utan cisternen kan ingen verksamhet bedrivas på Fastigheten. Cisternen är anbringad på Fastigheten för stadigvarande bruk och nyttjas i den industriella processen. Cisternen ett industritillbehör alternativt ett fastighetstillbehör.

(d) 2 st. filter, typ Kisel Gure

Filtren används för att filtrera saltlake. Genom filtreringen håller sig saltlaken fräsch längre och minskar behovet av ny saltlake. Filtren nyttjas i den industriella processen och är industritillbehör.

(e) 2 st. tankar för brukssyra, typ Jahala

För att ystningsprocessen ska starta måste en bakteriekultur (brukssyra) tillföras mjölken. Brukssyra odlas och förvaras i tankarna. Tankarna nyttjas i den industriella processen och är industritillbehör.

(f) 1 st. Ecolab Foamer Ecolab

Foamer är en portabel skumtvätt. Den används för att tvätta mejeriets utrustning. I mejeriet finns ett fast installerat tvättsystem som tvättar med basiskt vatten. Ungefär var tredje vecka, och vid behov, tvättas utrustningen med surt vatten och då används Ecolab Foamern. Ecolab Foamer nyttjas i den industriella processen och är industritillbehör.

(g) 1 st. separator, typ Alfa Laval

Används för separation av grädde och mjölk men också för separation av vassle. All mjölk som kommer in till mejeriet går genom separatorn. Utan separator kan ingen mejeriproduktion bedrivas på Fastigheten. Separatoren nyttjas i den industriella processen och är industritillbehör.

När det gäller påståenden om svikligt förledande m.m. uppfattar inte Kommunen eller Glada Bonden att det görs gällande som en grund för talan om bättre rätt men följande kan ändå sägas. Det bestrids att det förekommit en hemlig och försåtlig planering mellan Kommunen och Glada Bonden i syfte att tillskansa sig Fastigheten från Arla. Syftet med Kommunens förvärv av Fastigheten var att söka rädda kvar mejeriverksamheten i någon form och därmed arbetstillfällen m.m. på orten i så stor utsträckning som möjligt. Kommunen har haft flera olika idéer om hur en sådan framtida verksamhet skulle kunna se ut och har förhandlat med flera olika aktörer, bl.a. Glada Bonden, därom. Under sommaren och fram till hösten 2020 var det mest troliga resultatet av Kommunens förvärv att Kommunen, troligen i egen regi, skulle söka starta ett slags företagshotell för småskalig livsmedelsproduktion på Fastigheten. Att det i slutändan blev aktuellt med en överlåtelse till Glada Bonden blev klart efter att Kommunen tillträtt Fastigheten och det beslutades av kommunfullmäktige i Boxholm först den 4 november 2020.

Det förtjänar också att påpekas att det i det första avtalet som undertecknades av Kommunen och vilket också låg till grund för det depositionsavtal om handpenning som undertecknades av både Arla och Kommunen, saknades reglering om konkurrensfrågan. Det är först i juli/augusti som detta framförs och diskuteras vid ett kort telefonsamtal mellan Göran Lundström och Patrik Hansson, för övrigt i stort sett den enda direktkontakt som varit mellan Kommunen och Arla innan avtalet undertecknades.

Kommunen och Glada Bonden bestrider Arlas samtliga påståenden om svikligt förledande, agerande i strid med tro och heder, bristande partsavsikter, och att Kommunen och Glada Bonden agerat i samförstånd. Arla synes därvid fästa stor vikt vid vad som rapporterats i media, bl.a. en intervju med kommunstyrelsens ordförande Claes Sjökvist publicerad av Sveriges Radio den 20 maj 2021. Uppgifterna i intervjun är inte sanna. Kommunen, vare sig

genom kommunstyrelsen eller annan företrädare, hade inte i tiden före förvärvet gjort upp med Glada Bonden om en framtida överlåtelse. Kommunstyrelsen har inte heller ”mörkat uppgifter” för kommunfullmäktige eller medborgarna.

BEVISNING

Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

På Arla Foods begäran har vittnesförhör hållits med produktionsdirektören Søren Jensen, juristen Andreas Ilum och mäklarassistenten Mattias Wrisley.

På Boxholms kommun och Glada Bondens begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med kommunstyrelsens ordförande Claes Sjökvist. Vidare har på deras begäran vittnesförhör hållits med tidigare kommundirektören Göran Lundström, mäklaren Johan Westergren, driftschefen på Glada Bonden Mattias Hector samt förhör med partssakkunnige Ulf Jensen.

DOMSKÄL

Den fråga som tingsrätten har att ta ställning till är om den i målet omtvistade s.k. Utrustningen ingick i överlåtelsen mellan Arla och Kommunen samt frågan om Arla har bättre rätt än Glada Bonden till Utrustningen.

Rättsliga utgångspunkter

I målet är fråga om köp av fast egendom. Enligt 4 kap. 1 § första stycket jordabalken (JB) sluts köp av fast egendom genom upprättande av en köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen. Handlingen ska innehålla en uppgift om köpeskillingen och en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Ett köp som inte uppfyller dessa föreskrifter är enligt 4 kap. 1 § tredje stycket ogiltigt.

Om en fastighet överläts ingår alla fastighetstillhörigheter i köpet, om inte parterna avtalar att vissa tillhörigheter ska undantas. Något formkrav gäller inte för ett sådant avtal. Detta gäller

oavsett om egendomen är fast eller lös. Föremål som är av tillbehörskaraktär kan alltså undantas från en fastighetsöverlåtelse.

Den övergripande frågan i målet är hur köpekontraktet gällande fastigheten Boxholm Karlsberg 1:29 i Boxholms 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 all utrustning?

Hur ska köpekontraktet tolkas?

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.

Avtalets ordalydelse är en självklar utgångspunkt för att fastställa avtalets innehåll. Av köpekontraktet den 11 september 2020 framgår inledningsvis att det är fastigheten Boxholm Karlsberg 1:29, med adress Älvkullevägen 7, Boxholm, inklusive befintliga fasta och lösa inventarier i fastigheten enligt bifogad bildförteckning, Bil 1, nedan kallad fastigheten som överläts. Av § 11 i kontraktet framgår vidare att säljaren garanterar att samtliga inventarier som finns i fastigheten vid visningen 2020-06-08 enligt bildförteckning, Bilaga 1, ingår i köpet utan särskild ersättning.

Till köpekontraktet har bifogats en bilaga med fotografier föreställande ett antal inventarier.

Tingsrätten finner att det redan av ordalydelsen i köpekontraktet framgår att parterna avtalat om att enbart vissa inventarier/fastighetstillbehör skulle ingå i överlåtelsen, nämligen enbart de som tagits upp i bildförteckningen. I bildförteckningen ingår inte den i målet omtvistade Utrustningen.

Har partsavsikten varit en annan än vad som framgår av köpekontraktet?

Båda parter har gjort gällande att de haft goda skäl för sin uppfattning om vad som avtalats. Vad de förstått eller bort förstå får avgöras mot bakgrund av dels vad som normalt gäller i dessa sammanhang, dels hur parterna agerat före och efter avtalsslutet.

Avtalstolkning utgår normalt från den gemensamma partsviljan, dvs. parternas gemensamma uppfattning vid avtalsslutet om innebörden av avtalet i de frågor som tvisten gäller. När det finns ett skriftligt avtal får det som kan utläsas där stor betydelse vid tolkningen av vad som utgör den gemensamma partsviljan. Vid tolkningen av en sådan skriftlig avtalshandling är, som ovan redovisats, en given utgångspunkt själva ordalydelsen av avtalet. Hänsyn kan dock inte enbart tas till avtalets lydelse. Även omständigheterna vid avtalets tillkomst och vad som i övrigt kan utrönas om parternas avsikter kan få betydelse för tolkningen (se rättsfallet NJA 1997 s. 382). För det fall en part vill göra gällande att något annat är överenskommet än vad som anges i det skriftliga avtalet, har denna part bevisbördan för sitt påstående (Adlercreutz och Gorton, Avtalsrätt II, 2010, 6 uppl., s. 33).

I förevarande fall är det alltså Kommunen och Glada Bonden som har bevisbördan för sitt påstående att avtalet ska tolkas på ett sätt som avviker från ordalydelsen (jfr rättsfallet NJA 1986 s. 366).

Av prospektet gällande försäljningen av fastigheten framgår att utrustning och installationer som tillhör nuvarande produktion inte skulle ingå i köpet av fastigheten utan att dessa skulle bortforslas. Det är enligt tingsrättens uppfattning tydligt att Arlas avsikt aldrig varit att låta samtlig inventarier/fastighetstillbehör ingå i överlåtelsen. Priset på fastigheten talar även i samma riktning. Att Arlas avsikt var att fastigheten skulle överlåtas utan utrustning bekräftas också av mäklaren Johan Westergrens samt av Søren Jensens och Andreas Illums vittnesmål.

Göran Lundström har i sitt vittnesförhör berättat att Kommunen från början inte trodde att Arla skulle sälja mejeriet och han blev väldigt förvånad över att Arla verkade intresserade av att sälja till dem och till det pris som angavs i Kommunens anbud. Han har vidare berättat att det därefter förekom en del skriftväxling mellan parterna där det är tydligt att Arla ville veta mer om kommunens planer, ville säkerställa att Kommunen inte skulle bedriva

konkurrerande verksamhet samt träffa Kommunen på fastigheten för att gå igenom densamma. Av den skriftliga bevisningen framgår att mäklaren därefter skrev ett utkast på köpekontrakt som skickades till parterna för påseende. Vidare framgår att en del justeringar gjordes, men att Arla inte ville underteckna köpekontraktet innan parterna gått igenom fastigheten tillsammans.

Vid mötet den 11 september 2020 gicks även bildbilagan igenom och parterna kom överens om att undanta ytterligare inventarier från bildbilagan. Ostridigt i målet är vidare att Søren Jensen vid sammanträffandet den 11 september 2020 även pekade ut den omtvistade egendomen och särskilt uttalade att denna inte skulle ingå i köpet.

Tingsrätten finner vid en sammanvägning av omständigheterna kring överlåtelsen att det inte framkommit att den gemensamma partsavsikten varit en annan än vad som framgår av köpekontraktets ordalydelse, nämligen att fastigheten såldes utan den i målet omtvistade Utrustningen.

Arlas yrkande om bättre rätt gällande egendomen under punkterna b–g ska därför bifallas.

Beträffande yrkandet under punkten a) gällande reservdelar förvarade i blåa skåp på byggnadens undervåning, saknas det närmare utredning om vilka reservdelar och vilka skåp som avses. Yrkandet i denna del är därför inte tillräckligt preciserat för att yrkandet om bättre rätt ska kunna bifallas. Talan i denna del ska alltså ogillas.

Den utrustning som ska överlämnas finns i Glada Bondens besittning. Glada Bonden har i avtalet om överlåtelse av fastigheten från kommun till detta bolag förbundit sig att utge Utrustningen till Arla vid ett domstolsbeslut härom. Mot bakgrund av den bedömning som gjorts ovan ska Glada Bonden därför förpliktas att utge/lämna över den utrustning som framgår av domslutet till Arla.

Ersättning för rättegångskostnader

Arlas yrkanden har i huvudsak bifallits. Skäl saknas att frånga huvudregeln om att förlorande part ska ersätta vinnande parts rättegångskostnader fullt ut. Mot bakgrund härav ska Boxholms Kommun och Glada Bonden förpliktas att solidariskt ersätta Arla fullt ut för dess rättegångskostnader.

Arla har yrkat ersättning för rättegångskostnad med 1 878 435 kr. Av beloppet avser 1 514 057 kr ombudsarvode, 200 000 kr Arla:s eget arbete, 21 170 kr utlägg för resor och logi vid huvudförhandlingen m.m. och 143 208 kr ersättning för rättsutlåtande av Torgny Håstad.

Boxholms kommun och Glada Bonden har vitsordat ett belopp avseende ombudskostnader uppgående till vad de själva begärt ersättning för dvs. 936 000 kr.

Ersättning för rättegångskostnad ska fullt ut motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och utförande av talan samt ersättning för arvode till ombud såvitt kostnaden varit skäligen påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Vid bedömningen av om kostnaderna kan anses ha varit skäligen påkallade för att tillvarata partens rätt ska beaktas bl.a. målets komplexitet, hur länge tvisten pågått och hur processen förts m.m. Många gånger finns det anledning att godta ett ersättningsyrkande trots att möjlighet saknas att helt överblicka det arbete som målet påkallat. Något krav finns inte heller på att en part i detalj redogör för det arbete som utförts, vare sig i fråga om nedlagd tid eller vidtagna åtgärder (NJA 1997 s. 854 och jfr Heuman i JT 1997/98 s. 796).

Den större posten av Arlas kostnadsyrkande, som avser ombudsarvode, får dock även med hänsyn till vad som nyss nämnts anses anmärkningsvärt kortfattad, inte minst med hänsyn till storleken på det belopp som begärs. Med beaktande av skriftväxlingen i målet och vad som i övrigt framkommit under processen gör tingsrätten bedömningen att ombuden i och för sig utfört talan väl men att det yrkade arvodet framstår som alltför väl tilltaget. Tingsrätten bedömer - utifrån de uppgifter som finns - att skäligt ombudsarvode är 1 200 000 kr. Arla har vidare för eget arbete yrkat ersättning med 200 000 kr. Det saknas annan arbetsredogörelse än att bolaget varit närvarande vid tingsrättens muntliga förberedelser och huvudförhandlingen. Skälig ersättning bestäms därför till 100 000 kr. Därutöver ska

Arla ersätts för ombudens och sina egna kostnader för resa och logi till huvudförhandlingen samt ansökningsavgift till tingsrätten och kopieringskostnad m.m.

Arla har inhämtat rättsutlåtande som gavs in till tingsrätten efter första huvudförhandlingsdagen. Det har inte funnits skäl att i detta mål kontraktera Torgny Håstad för att inhämta hans åsikter och ställningstaganden. Arlas kostnad för rättsutlåtandet kan därför inte anses ha varit skäligen påkallad för att tillvarata bolagets rätt. Yrkandet om ersättning för rättegångskostnad i den delen ska ogillas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02)

Ett överklagande ställs till Göta hovrätt och ges in till tingsrätten senast den 28 juli 2022.

Charlotta Riberdahl

Malin Nilsson

Anna Lander



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 överklagandetiden 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.