



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020106

**BESLUT**  
2018-11-09  
Stockholm

Målnr  
ÖH 5314-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2018-05-09 i ärende nr 1036-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö, 746000-5791  
c/o ABDS Förvaltning  
Söderkullatorget 3  
215 58 Malmö

Ombud: Jur.kand. L.R.  
HSB Malmö  
Turning Torso  
211 15 Malmö

### Motpart

P.H.

## SAKEN

Medlemskap i bostadsrättsförening

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1447904

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.avd2@dom.se www.svea.se		

### **YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö (föreningen Duvhöken) har yrkat att hovrätten med ändring av hyresnämndens beslut ska avslå P.H.s ansökan om medlemskap i föreningen.

P.H. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

### **PARTERNAS TALAN**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. De har därutöver förtydligat och lagt till bl.a. följande.

#### *Föreningen Duvhöken*

P.H. ska inte ska beviljas medlemskap i föreningen eftersom han har köpt lägenheten i spekulativt syfte för att uppnå ekonomisk vinst. I andra hand görs det gällande att medlemskap inte ska beviljas för att P.H. inte har för avsikt att bosätta sig i lägenheten.

P.H. har under de senaste åren ägt fem lägenheter i olika HSB-föreningar. Fyra av lägenheterna har han ägt under kortare tid än ett år och tre av dem har han förvärvat från dödsbon. Dessa lägenheter har varit i stort behov av renovering. På de senaste fyra försäljningarna har P.H. gjort en vinst om totalt 1 755 000 kr. P.H. har inte varit folkbokförd på alla lägenheter som han har ägt.

P.H. förvärvade den nu aktuella lägenheten den 5 mars 2018 trots att han tidigare köpt en nyproducerad lägenhet i Hyllie med inflyttning den 6 december 2018. Skulle P.H. dra sig ur köpet av lägenheten i Hyllie skulle han förlora bokningsavgiften om 50 000 kr och dessutom kunna bli skadeståndsskyldig.

*P.H.*

Han har bott i samtliga fem lägenheter som föreningen Duvhöken nämnt. Att han endast bott en kortare tid i flera av dem beror på att hans personliga förhållanden har förändrats. Han har sålt lägenheterna med vinst, men han har inte gjort en så stor vinst som föreningen påstår eftersom han haft kostnader för de renoveringar som han genomfört. Han har också betalt för mäklararvoden och skatter. Det är möjligt att han inte har varit folkbokförd på samtliga adresser.

Han köpte lägenheten i Hyllie i början av 2017. Han hade för avsikt att flytta in i lägenheten när den var klar, men hans livssituation förändrades och han har nu sålt den. Han köpte lägenheten i föreningen Duvhöken för att bosätta sig där men har inte kunnat flytta in på grund av tvisten om medlemskapet.

#### **UTREDNINGEN**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Föreningen Duvhöken har åberopat ny skriftlig bevisning. Förnyat förhör har hållits med P.H.. Därutöver har J.S och P.H. hörts som nya vittnen.

#### **HOVRÄTTENS SKÄL**

Enligt 2 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) får den som en bostadsrätt har övergått till inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. I förarbetena till motsvarande bestämmelse i 1971-års bostadsrättslag anges att en förvärvare ska vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen och att hänsyn även bör kunna tas till förvärvarens personliga kvalifikationer som utövare av bostadsrätten (se prop. 1971:12 s. 110 f.). I praxis har det slagits fast att hänsyn också kan tas till vilket syfte som ligger bakom förvärvet. Om en förvärvares enda avsikt med förvärvet är att sälja bostadsrätten vidare har det ansetts vara ett objektiva godtagbart skäl för att vägra medlemskap. (Se bl.a. RBD 1983:4 och Svea hovrätts beslut den 18 mars 2010 i mål nr ÖH 5507-09.)

I målet är utrett att P.H. under de senaste tre och ett halvt åren har köpt och sålt fyra lägenheter med vinst, vilket i viss mån talar för att köpen skett i spekulativt syfte. P.H. har dock uppgett att han haft för avsikt att bosätta sig i samtliga lägenheter och att så också har skett. Hans uppgifter om att han bott i de lägenheter han köpt har inte motbevisats. Beträffande lägenheten i Hyllie har P.H. uppgett att den numera är såld. Hans uppgifter vinner stöd av J.S.s vittnesmål. När det gäller lägenheten i föreningen Duvhöken har P.H. uppgett att han köpt lägenheten i avsikt att bosätta sig där och att det enda skälet till att han inte flyttat in är tvisten om medlemskapet. Det har inte kommit fram att han skulle ha någon annan bostad. Mot den angivna bakgrunden kan det – även om det kommit fram flera omständigheter som är besvärande för P.H. – inte anses visat att hans avsikt när han köpte lägenheten i föreningen Duvhöken endast var att sälja den vidare. Hovrätten instämmer därför i hyresnämndens bedömning att P.H.s ansökan om medlemskap i föreningen Duvhöken ska beviljas. Föreningens överklagande ska därmed avslås.

---

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I hovrättens avgörande har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander, Gun Lombach och Lina Forzelius, referent.



HYRESNÄMNDEN I  
MALMÖ

**PROTOKOLL**  
2018-04-24  
**MED BESLUT**  
2018- 05-09

Aktbilaga 10

Ärende nr	Rotel 3
1036-18	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)  
Mats Andersson och Björn Johansson

**Protokollförare**

Maria Kullberg

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

F 1, Malmö

**Sökande**

P.H.

Personligen närvarande

**Motpart**

HSB:s brf Duvhöken i Malmö, 746000-5791  
c/o ABDS Förvaltning, fastighetskontoret  
Söderkullatorget 3  
215 58 Malmö  
Närvarande genom ombud

Ombud: L.R.

HSB Malmö HSB Turning Torso  
211 15 Malmö

**Saken**

Medlemskap i bostadsrättsförening

\_\_\_\_\_  
L.R. ger in fullmakt, aktbilaga 11.

P.H. yrkar enligt ansökan, d.v.s. att han ska beviljas medlemskap i HSB:s brf  
Duvhöken i Malmö.

Dok.Id 83916

**Postadress**  
Box 4287  
203 14 Malmö

**Besöksadress**  
Hovrättstorget 1

**Telefon**  
040-35 34 00  
**E-post:** hyresnamndenimalmo@dom.se  
www.hyresnamnden.se

**Telefax**  
-

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

L.R. bestrider yrkandet.

P.H. hänvisar till handlingarna han lämnat in i ärendet och tillägger följande. Han ska bo i lägenheten på D 1 B. Han har köpt den för att han behöver en billigare bostad. Han har träffat sin flickvän och de har förlovat sig. De har bestämt att han ska försörja dem båda under hennes studietid istället för att hon tar studielån och då ska de bo i den här lägenheten. Hans senaste lägenhet var en större och dyrare trerumslägenhet med månadsavgift 5 309 kr, som är för mycket när han ska försörja sin flickvän. Han sålde den lägenheten för att flytta ihop med sin flickvän i lägenheten på D 1 B. Nu bor han tillfälligt hos släktingar och hans flickvän bor tillfälligt hos sin mamma i väntan på att de ska kunna flytta in i den nya lägenheten.

L.R. hänvisar till sitt skriftliga yttrande (aktbilaga 7) och tillägger följande. P.H. har köpt lägenheten på D 1 B i spekulativt syfte, d.v.s. för att göra en ekonomisk vinst. Han har sedan oktober 2010 ägt fem stycken HSB-lägenheter, varav fyra under kortare tid än ett år. Mönstret tyder på att han köper lägenheter för att renovera och sälja vidare med vinst. Att lägenheten köpts i spekulativt syfte är grund för att neka medlemskap. Föreningen ifrågasätter även att han har behov av lägenheten som bostad, eftersom P.H. har köpt en nyproduktionslägenhet i Sportsbyn i Hyllie med inflyttning hösten 2018. Han hade kunnat bo kvar i sin lägenhet på O 52 tills lägenheten i Hyllie är klar för inflyttning. Lägenheten i Hyllie kostar 2 245 000 kr och har en månadsavgift på över 4 000 kr. Det överensstämmer inte med P.H.s påstående att han behöver en billigare bostad.

P.H.: Det stämmer att han har köpt en nyproduktionslägenhet i Hyllie, men det är inte den lägenhet som L.R. menar. Den lägenhet som hon talar om i Hyllie är en lägenhet som hans syster har köpt. Uppgifterna om pris, månadsavgift och inflyttningsdatum stämmer inte. Den lägenhet i Hyllie som han har köpt, i B-huset i Sportsbyn, har preliminärt inflyttningsdatum i december 2018. Han tecknade

kontraktet för lägenheten i Hyllie för flera år sedan innan han träffade sin flickvän. Hans syster och vänner till honom köpte lägenheter där, och han ville ha en lägenhet nära dem. Då var det ungefär två år kvar till planerat inflyttningsdatum, han hade bara sig själv att försörja och hade då råd med den lägenheten. Nu har förhållandena ändrats i och med att han förutom sig själv även ska försörja sin flickvän. De ska bo i lägenheten på D och han ska inte behålla den nyproducerade lägenheten i Hyllie.

L.R.: Lägenheten i Hyllie är en trea på 78 kvadratmeter med inflyttningsdatum den 3 december 2018. Det är inte så enkelt att komma ur ett kontrakt på en nyproducerad lägenhet. Bryter man avtalet förlorar man erlagd förskottsbetalning. Föreningens uppfattning är att P.H. inte har för avsikt att bo permanent i lägenheten på D 1 B. Han har köpt antingen lägenheten på D eller lägenheten i Hyllie i spekulativt syfte.

P.H.: Han har aldrig köpt någon lägenhet i syfte att göra ekonomisk vinst. Han har köpt med avsikt att bo i lägenheten. Sedan har ändrade förhållanden gjort att han har flyttat flera gånger. En lägenhet köpte han för 750 000 kr och sålde den senare till sin bror för 950 000 kr, för att brodern behövde den när han fick sitt andra barn. Han hade renoverat lägenheten och gjorde ingen vinst vid försäljningen. Han skaffade en tvårumslägenhet som han bodde i under elva månader. Sedan ville han ha en större lägenhet eftersom han började fundera på att bilda familj. Han köpte en trea och bodde i brf Artisten under cirka ett år. Under den tiden träffade han sin flickvän och hon flyttade in hos honom. Men eftersom hon var rädd för att bo på första våningen, sålde han lägenheten och köpte en annan, den senaste som han nyligen har sålt. Trean i Hyllie skrev han kontrakt på innan han träffade sin flickvän. Han har inte gjort detta för att tjäna pengar. Han har bott i lägenheterna. – Föreningens påstående att en tvåa i brf Duvhöken normalt kostar 1,3 miljoner kr stämmer inte. Han ger in försäljningspriser, [aktbilaga 12](#).

Parterna slutför talan.

Ordföranden underrättar parterna om att beslut kommer att meddelas **onsdagen den 9 maj 2018 kl. 11.00** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli, och samma dag skickas till parterna.

---

Nämnden håller enskild överläggning och fattar följande

### **BESLUT**

Hyresnämnden beviljar P.H. medlemskap i HSB:s brf Duvhöken i Malmö.

---

#### *Skäl för beslutet*

Vad parterna yrkat och anfört framgår av protokollet ovan.

Enligt 2 kap. 3 § första stycket får den som en bostadsrätt övergått till inte vägras inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. I skälighetsbedömningen kan såväl förvärvarens ekonomiska som personliga kvalifikationer ha betydelse liksom andra omständigheter.

Föreningen har som invändning mot medlemskapet gjort gällande att P.H. förvärvat bostadsrätten i spekulativt syfte samt att han inte avser att bo i den permanent, något som utgör godtagbara skäl för föreningen att vägra medlemskap.

Som stöd för sina invändningar har föreningen uppgett att P.H. innehaft fem olika lägenheter inom loppet av sju år. Fyra av dem har han enligt föreningen



innehaft kortare tid än ett år och en av dem, i Hyllie, har inflyttningstid senare i höst. Uppgifterna har inte ifrågasatts av P.H.. Han har dock bestritt att han köpt lägenheterna i spekulativt syfte.

Av utredningen har inte framkommit annat än att P.H. såsom han påstått bott i lägenheterna under den tid han innehaft dem. De förklaringar han lämnat till lägenhetsköpen är inte sådana att de går att bortse ifrån. Föreningen har inte åberopat någon utredning som närmare visar förhållandena i samband med lägenhetsförsäljningarna och om, som föreningen gjort gällande, lägenheterna har renoverats eller sålts med vinst. De skäl P.H. uppgett för förvärven har således inte motbevisats. Nämnden finner därmed att föreningen inte mot P.H.s bestridande gjort sannolikt vare sig att lägenhetsköpet skett i spekulativt syfte eller att han saknar avsikt att använda lägenheten för permanent boende.

P.H.s ansökan ska därmed bifallas.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 30 maj 2018**. Hur man överklagar, se **bilaga**.

---

Protokollförare

Protokollet uppvisat