



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020103

BESLUT
2017-07-04
Stockholm

Mål nr
ÖH 6022-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2016-06-22 i ärende nr 1593-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. F.B.

2. V.B.

Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaten U.J.

Advokat U.J. AB

Box 10025

434 21 Kungsbacka

Motpart

Bostadsrättsföreningen Doktor Lindh, 716444-9758

Doktor Lindhs gata 3

413 25 Göteborg

Ombud: Fastighetsjuristen O.B.

Fastighetsägarna G F R

Box 53081

400 14 Göteborg

SAKEN

Medlemskap i bostadsrättsförening

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

- Hovrätten avslår Bostadsrättsföreningen Doktor Lindhs yrkande om avvisning av överklagandet.
- Hovrätten avslår F.B. och V.B. yrkande om återförvisning till hyresnämnden.

Dok.Id 1355416

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–15:00
E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se				

3. Hovrätten avvisar partsförhöret med V.B. och vittnesförhöret med R.B.
 4. Hovrätten avslår F.B. och V.B. begäran om muntlig förhandling.
 5. Hovrätten avslår F.B. och V.B. överklagande.
 6. F.B. och V.B. ska solidariskt ersätta Bostadsrättsföreningen Doktor Lindh för dess rättegångskostnad i hovrätten med 40 950 kr, varav 32 760 kr avser ombudsarvode och 8 190 kr avser mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

F.B. och V.B. (makarna B) har i första hand yrkat att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet till hyresnämnden samt i andra hand yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Bostadsrättsföreningen Doktor Lindh (föreningen) har motsatt sig att hyresnämndens beslut undanröjs och att målet återförvisas till hyresnämnden samt motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut. Föreningen har för egen del yrkat att överklagandet ska avvisas.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

HOVRÄTTENS SKÄL**Utredningen**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden. I hovrätten har makarna B därutöver åberopat partsförhör med V.B. och vittnesförhör med R.B. och föreningen har åberopat viss skriftlig bevisning.

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden samt lagt till bl.a. följande.

Makarna B

Hyresnämnden har fört in egna grunder och omständigheter och avgjort frågan på omständigheter utöver vad parterna åberopat, varför målet ska återförvisas till hyresnämnden.

Överlåtelsen är inte ogiltig i sig. Fram till dess föreningen antagit medlemmen är överlåtaren att betrakta som bostadsrättshavare. Den omständigheten att föreningen har forcerat fram en tvångsförsäljning kan inte anses utgöra objektivt godtagbara skäl för att neka dem medlemskap i föreningen. Föreningen har innan beslutet om tvångsförsäljning och fördelning av köpeskilling vann laga kraft gjort gällande att bostads-

rätten var såld och att den nya innehavaren blivit medlem i föreningen. Med hänsyn till utformningen av föreningens stadgar saknar föreningens påstående i den delen relevans.

Föreningen har som sökande hos Kronofogdemyndigheten fått kännedom om överlåtelsen den 16 december 2015 då makarna B gjorde invändning om bättre rätt. I vart fall har föreningen blivit underrättade om överlåtelsen den 12 januari 2016 i skrivelse av den 10 januari 2016. Det rör sig om en dubbelöverlåtelse och de har bättre rätt till lägenheten.

Föreningen har fortsatt att ta betalt av R.B. för års-/månadsavgifter, el och parkeringsplats t.o.m. den 30 september 2016.

Förhöret med V.B. åberopas till styrkande av att det saknas objektivt godtag- bara skäl att neka makarna B medlemskap. R.B. ska höras om tidigare och pågående mål mellan honom och föreningen till styrkande av att det saknas objektivt godtagbara skäl att neka makarna B medlemskap. R.B. ska även höras om bl.a. de bakomliggande omständigheterna eftersom de är tvistiga och eftersom hyres- nämnden i sitt avgörande lagt vikt vid bakomliggande förhållanden som makarna B bestritt.

De har rätt till muntlig förhandling dels eftersom de åberopar muntlig bevisning, dels eftersom artikel 6 i Europakonventionen ger dem rätt till muntlig förhandling i en instans, vilket de inte har fått i detta fall.

Föreningen

Bostadsrätten har efter hyresnämndens beslut genom tvångsförsäljning sålts till en annan person som även upptagits som medlem i föreningen och som nyttjar bostadsrätten. I första hand ska därför överklagandet avvisas på grund av att makarna B inte kan föra talan om medlemskap i föreningen eftersom de inte innehar någon lägenhet i föreningens fastighet. I andra hand ska överklagandet avslås eftersom de inte har någon bostadsrätt i föreningen. I vart fall ska överklagandet avslås antingen på de

skäl som hyresnämnden anfört, och som föreningen ansluter sig till och åberopar, eller på de skäl som föreningen anförde i hyresnämnden.

Beslutet om tvångsförsäljning och beslutet om fördelningen efter tvångsförsäljningen har överklagats av makarna B och R.B. och tingsrätten har, avseende båda besluten, avslagit deras överklaganden. Båda besluten vann laga kraft den 8 februari 2017 då Högsta domstolen inte meddelade prövningstillstånd.

Hovrättens bedömning

Avvisning av överklagandet

Makarna B har inom den tidsfrist som anges i 2 kap. 10 § bostadsrättslagen hänskjutit tvisten till hyresnämnden. Hovrätten anser att det, trots att bostadsrätten därefter sålts, finns skäl att pröva målet i sak (jfr Svea Hovrätts beslut den 17 juni 2015 i mål nr ÖH 2362-15). Föreningens avvisningsyrkande ska därför avslås.

Undanröjande och återförvisning

Hovrätten konstaterar att föreningen i hyresnämnden gjorde gällande bl.a. att nyttjanderätten till bostadsrätten var förverkad, att överlåtelsen kommit till föreningens kännedom efter lagakraftvunnen dom och att R.B. därför inte kunde förfoga över bostadsrätten. Det var vidare fastställt att bostadsrätten skulle tvångsförsäljas. Hyresnämnden är oförhindrad att tillämpa den rättsregel den finner lämplig på de åberopade omständigheterna. Makarna B yrkande om undanröjande och återförvisning ska därför avslås.

Prövning av målet i sak

En överlåtelse av en bostadsrätt blir inte giltig gentemot bostadsrättsföreningen förrän föreningen underrättats om överlåtelsen (se RH 1997:72 och jfr NJA 1993 s. 560). Parterna är oense om när föreningen underrättades om gåvan av bostadsrätten, men det är i vart fall ostridigt att föreningen underrättades om gåvan först efter att domen om förverkande av nyttjanderätten till bostadsrätten hade vunnit laga kraft. Eftersom nyttjanderätten till bostadsrätten vid den tidpunkt då föreningen underrättades om överlåtelsen var förverkad och någon giltig överlåtelse inte kommit till stånd före

förverkandet, finner hovrätten att makarna B inte ska medges medlemskap i föreningen. (Jfr Nilsson Hjort m.fl. Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. s. 277 f.) Vad makarna B anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

Muntlig bevisning

Eftersom frågan om makarna B ska beviljas medlemskap i föreningen har kunnat avgöras redan genom den ostridiga uppgiften att underrättelsen om överlåtelsen kom föreningen tillhanda efter lagakraftvunnen dom är förhören med V.B. och R.B. utan betydelse i målet. Den erbjudna bevisningen i form av förhör med dem ska därför avvisas.

Muntlig förhandling

Enligt 5 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska muntlig förhandling hållas om en part begär det samt förhandlingen inte är obehövlig och inte heller särskilda skäl talar mot det.

Hovrätten konstaterar att hyresnämnden höll sammanträde, att makarna B inledningsvis var närvarande tillsammans per telefon, att F.B. därefter gav V.B. fullmakt att företräda honom vid sammanträdet och att makarna B fått möjlighet att framföra synpunkter samt argumentera såväl muntligt som skriftligt i hyresnämnden. Eftersom hyresnämnden hållit sammanträde i ärendet, där makarna B även närvarade på telefon, har de inte en på Europakonventionen grundad rätt till muntlig förhandling i hovrätten (se t.ex. Svea hovrätts beslut den 20 september 2012 i mål nr ÖH 10503-11). Makarna B har i hovrätten fått möjlighet att utveckla sin talan skriftligen och har också gjort detta. Någon muntlig bevisning ska inte tas upp, eftersom förhören med V.B. och R.B. ska avvisas. Det är därför enligt hovrättens bedömning inte behövligt att hålla muntlig förhandling i hovrätten och makarna B yrkande om det ska därför avslås.

Rättegångskostnader

Makarna B ska som tappande parter solidariskt ersätta föreningen för dess rättegångskostnad i hovrätten i den utsträckning kostnaden har varit skälig för

tillvaratagande av föreningens rätt. Föreningen har yrkat ersättning med 40 950 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode. Hovrätten finner föreningens yrkande skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Kazimir Åberg, Göran Söderström och Gun Lombach, referent.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2016-06-22
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
1593-16 Rotel 6

FASTIGHET/ADRESS

G

SÖKANDE

1. F.F.B.

2. V.L.B.

MOTPART

Brf Doktor Lindh, 716444-9758
Doktor Lindhs gata 3
413 25 Göteborg

Ombud: O.B.
Fastighetsägarna G F R
Box 53081
400 14 Göteborg

SAKEN

Medlemskap i bostadsrättsförening

NÄMNDENS BESLUT

Hyresnämnden avslår F. och V.B. ansökan om att beviljas medlemskap i Bostadsrättsföreningen Doktor Lindh i Göteborg.

Dok.Id 143742

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60	031-314 03 70	måndag – fredag
		E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se		09:00-12:00
		www.hyresnamnden.se		13:00-15:00

BAKGRUND

Brf Doktor Lindh i Göteborg (föreningen) har lägenheter upplåtna med bostadsrätt i en fastighet på Guldheden. Föreningen har gjort en stamreovering. I samband med stamreoveringen önskade föreningen dra om rören på ett mer ändamålsenligt sätt än vad som var fallet tidigare. F. och V.B. son R.B. var medlem i föreningen vid denna tidpunkt. Samtliga bostadsrättshavare utom R.B. samtyckte till förändringen varför föreningen sommaren 2010 ansökte om godkännande av stämmobeslutet hos hyresnämnden. Stamreoveringen färdigställdes i huvudsak under 2010, förutom såvitt avsåg R.B. lägenhet samt närliggande lägenheter där temporära lösningar fick göras eftersom lägenheterna inte kunde anslutas om inte R.B. lägenhet anslöts.

Hyresnämnden beslutade den 4 juli 2011 att godkänna föreningsstämmans beslut. R.B. överklagade beslutet och den 20 december 2012 fastställde hovrätten hyresnämndens beslut med en smärre ändring avseende en rördragning. Efter hovrättens beslut begärde föreningen tillträde till R.B. lägenhet för att utföra rördragningen, men denne vägrade tillträde varför föreningen efter omfattande skriftväxling och olika rättsprocesser den 4 februari 2014 ansökte om att R.B. nyttjanderätt skulle förklaras förverkad och att R.B. skulle avhysas på den grunden att han vägrat föreningen tillträde till lägenheten. Käromålet bifölls i tre instanser och beslutet att R.B. skulle avhysas vann laga kraft den 19 november 2015. I november samma år ansökte föreningen om verkställighet hos kronofogdemyndigheten. Föreningen ansökte om dels avhysning, dels tvångsförsäljning. Trots ansökningar om uppskov och inhibitioner kunde beslutet verkställas. R.B. är således avhyst från bostadsrättslägenheten. R.B. bestred beslutet om tvångsförsäljning under åberopande att han redan den 10 oktober 2015 överlätit bostadsrätten till sina båda föräldrar som gåva. Kronofogdemyndigheten biföll, trots invändningen om överlåtelse av bostadsrätten, ansökan om tvångsförsäljning den 26 januari 2016. Tingsrätten inåiberade till en början kronofogdemyndighetens beslut om tvångsförsäljning men avsåg så småningom överklagandet varför inhibitionen hävdes. Kronofogdemyndigheten har därefter bestämt att tvångsförsäljning ska ske under juli månad innevarande år.

YRKANDEN M.M.

F. och V.B. har nu ansökt hos hyresnämnden att de ska beviljas medlemskap i föreningen och anført i huvudsak följande. De har ansökt om medlemskap i föreningen men vägrats inträde. Föreningen har i beslut den 7 februari 2016 gjort gällande att ansökan om medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt den 10 oktober 2015 skulle vara ogiltig. Överlåtelse av bostadsrätten ägde dock rum innan tingsrättens dom i T 1625-14 angående förverkande av bostadsrätten vann laga kraft. R.B. har därför haft rätt att förfoga över bostadsrätten vid tiden för överlåtelsen. Kronofogdemyndigheten informerades om överlåtelsen den 16 december 2015. Föreningen informerades om överlåtelsen den 12 januari 2016. Avhysning av R.B. skedde inte som påståtts den 8 januari utan först den 14 januari 2016. Föreningen fick således reda på överlåtelsen innan R.B. avhystes. Sakrättslig invändning om bättre rätt till egendomen har också gjorts gällande, tillika hinder för tvångsförsäljning av bostadsrätten, innan kronofogdemyndigheten fattade beslut i ärendet den 26 januari 2016 om att tvångsförsälja bostadsrätten. De har som gåvotagare bättre rätt till bostadsrätten.

Föreningen har motsatt sig ansökan och anført i huvudsak följande. Den påstådda gåvan kom till föreningens kännedom först den 12 januari 2016 då ett brev anlände till föreningens förvaltare med ansökan om medlemskap. Samma dag kom ansökan om medlemskap och gåvohandlingen till föreningens juridiska ombud via kronofogdemyndigheten i ärende om tvångsförsäljning. Föreningen anser det uppenbart att handlingen upprättats för skens skull för att hindra verkställigheten av tidigare beslut och tvångsförsäljning av lägenheten. Handlingarnas karaktär av skenhandlingar framgår bl. a. av den sena tidpunkten vid vilken den påstådda överlåtelsen gjorts gällande, att den påstådda överlåtelsen sker i form av gåva och att gåvotagarna är R.B. mamma och pappa. Mamman har varit aktiv i tidigare processer mellan parterna. Även om överlåtelsen varit giltig hade föreningen, med hänsyn till vad som nu sagts, inte kunnat godta F. och V.B. som medlemmar. Förutom att det är fråga om en skenrättslig handling för att hindra

tvångsförsäljning så tillkommer det faktum att R.B. p g a förverkandet och avhysningen inte har rätt att förfoga över lägenheten. Överlåtelsen är ogiltig även på denna grund och medlemskap ska därför inte beviljas. Under alla omständigheter blir en överlåtelse av en bostadsrätt inte giltig mot föreningen förrän föreningen underrättas om överlåtelsen. Vid den tidpunkten som föreningen underrättades om den påstådda överlåtelsen hade tingsrättens dom, innebärande att R.B. nyttjanderätt var förverkad, vunnit laga kraft. Tingsrättens dom vann laga kraft genom Högsta Domstolens beslut den 19 november 2015 och föreningen underrättades om den påstådda överlåtelsen först den 12 januari 2016. Eftersom domen om nyttjanderättens förverkande vunnit laga kraft när föreningen underrättades om den påstådda överlåtelsen saknar F. och V.B. rätt att få inträde i föreningen.

R.B. har även i tre olika mål ansökt om resning och klagan över domvilla och i vart och ett av dessa begärt inhibition vilket Högsta Domstolen avslagit. R.B. har i alla processer mellan parterna fördröjt handläggningen genom att begära anstånd på anstånd och försökt få nära nog varje sammanträde inställt och i något fall även lyckats med detta. R.B. avhystes den 8 januari 2016. Det är brukligt att låta den som har avhysts från sin lägenhet komma tillbaka och vara med vid tömningen av lägenheten, men det innebär inte att själva avhysningen ska anses ha skett när flytten ordnas. Allt bohag var flyttat den 14 januari 2016 och kronofogden avslutade sitt ärende vid denna tidpunkt, men beslutet om avhysning verkställdes tidigare.

F. och V.B. har tillagt bl a följande. Det stämmer inte att R.B. avhystes den 8 januari 2016. Han avhystes den 14 januari 2016. Föreningen har således fått kännedom om överlåtelsen innan avhysningen av R.B. har verkställts. Överlåtelsehandlingen har inte upprättats för skens skull i syfte att R.B. ska kunna bo kvar i lägenheten. Enbart det förhållande att R.B. i sitt bestridande till kronofogdemyndigheten har anhållit att själv få sälja bostadsrätten talar emot att han har för avsikt att bo kvar i föreningen. R.B. har uppgivit ny adress i samband med överlåtelse av bostadsrätten. F. och V.B. har sedan länge, av olika skäl, haft för avsikt att bosätta sig i föreningen. Det främsta skälet är närheten till Sahlgrenska sjukhuset och V.B. vårdbehov.

Hyresnämndens bedömning

F. och V.B. har genom gåvoavtal den 10 oktober 2015 förvärvat bostadsrätten från sonen R.B.. Föreningen har prövat deras ansökan om medlemskap i föreningen och nekat dem medlemskap.

I målet är fastställt att R.B. nyttjanderätt till bostadsrätten är förverkad och att kronofogdemyndigheten påbörjat handläggning av tvångsförsäljning.

Enligt 2 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) får den som en bostadsrätt övergått till inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap ska få vägras bara om det finns objektivt godtagbara skäl för detta.

Föreningen har som skäl att vägra medlemskapet gjort gällande att det finns objektivt godtagbara skäl eftersom överlåtelsen är ogiltig. Grunden för ogiltighet är att R.B. nyttjanderätt till bostadsrätten har förverkats, att han därför inte har förfoganderätt över bostadsrätten, att gåvohandlingen tillkommit för skens skull samt att överlåtelsen inte blir giltig förrän föreningen underrättats.

Hyresnämnden inleder med frågan om medlemskap i en bostadsrättsförening när bostadsrätten har förverkats och vilken förfoganderätt överlåtaren och förvärvaren har.

En bostadsrätt kan i sakrättsligt hänseende jämföras med ett enkelt skuldebrev där föreningen är gäldenär och bostadsrättshavaren borgenär. En analog tillämpning av reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev innebär bl.a. att förvärvaren av en bostadsrätt inte kan få bättre rätt mot föreningen än den överlåtaren hade (se Hjort m.fl., Bostadsrättslagen En kommentar, 5 uppl., s. 152 f). Om

överlåtaren har förverkat nyttjanderätten till bostadsrätten förändras således inte detta förhållande av att bostadsrätten övergår till ny innehavare (a.a. s. 252). I sådana fall kan det saknas anledning för en förening att bevilja förvärvaren medlemskap i föreningen eftersom förvärvaren inte har någon nyttjanderätt att utöva. Det sagda gäller dock den situationen att nyttjanderätten till bostadsrätten förverkats innan bostadsrätten överlåtits. I målet har nyttjanderätten till bostadsrätten förverkats först efter överlåtelsen till F. och V.B..

Hovrätten har i ÖH 2149-09 prövat frågan om medlemskap när bostadsrätten förverkades först efter överlåtelsen varvid domstolen konstaterade att den rättsliga följden av att bostadsrätten är förverkad är att föreningen enligt 7 kap. 18 § bostadsrättslagen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Även om bostadsrättshavaren fortfarande har rätt till bostadens ekonomiska värde är avsikten att avveckla rättsförhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren och fördela köpeskillingen för bostadsrätten mellan föreningen, bostadsrättshavaren och panthavare (a.a. s. 253 och 288). Enligt 7 kap. 30 § bostadsrättslagen är föreningen därför skyldig att så snart som möjligt låta tvångsförsälja bostadsrätten sedan nyttjanderätten till en bostadsrätt har förverkats, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Lagstiftningen innebär således att föreningen inte bara har en rättighet att avveckla rättsförhållandet till bostadsrättshavaren genom en tvångsförsäljning utan också är skyldig agera på detta sätt, om inte annat överenskoms med berörda parter. I målet har inte framkommit att någon sådan överenskommelse har träffats. Bostadsrätten har förverkats och föreningen är således skyldig att låta tvångsförsälja bostadsrätten. I en sådan situation måste föreningen anses ha objektivt godtagbara skäl för att neka V. och F.B. medlemskap i föreningen varför deras ansökan ska avslås.

Med hänsyn till vad hyresnämnden funnit ovan saknar nämnden anledning ingå i prövning av övriga bestridandegrunder.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till Svea Hovrätt som ska pröva överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.**

För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 13 juli 2016.**

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av detta beslut.

Susanna Berntsson

I avgörandet har deltagit hyresrådet Susanna Berntsson, ordförande, samt ledamöterna Susanne Mårtensson och Carina Forsberg. Beslutet är enhälligt.