



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2018-09-21
Stockholm

Mål nr
ÖH 11080-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2017-11-06 i ärende nr 10259-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. S.H.

2. P.H.

Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaten J.L.

Creo Advokater AB

Styrmansgatan 2

114 54 Stockholm

Motpart

Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden, 769622-1022

Ombud: Advokaten C.M. och jur.kand. D.J.

Advokatfirma DLA Piper Sweden KB

Box 7315

103 90 Stockholm

SAKEN

Medlemskap i bostadsrättsförening

HOVÄTTENS AVGÖRANDE, se nästa sida.

Dok.Id 1435889

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten P.H.s och S.H.s talan i hyresnämnden och beviljar dem medlemskap i Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden.
 2. Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden ska ersätta P.H. och S.H. deras rättegångskostnad i hovrätten med 125 000 kr och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut tills betalning sker. I beloppet ingår ombudsarvode med 96 000 kr.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

P.H. och S.H. har yrkat att hovrätten ska bifalla deras talan i hyresnämnden.

Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden (bostadsrättsföreningen) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

PARTERNAS TALAN

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

P.H. och S.H.: De två meningar som följer efter första stycket i 5 § i stadgarna om medlemskap ska inte tolkas ihop som hyresnämnden har gjort.

Bostadsrättsföreningen: Tolkningen av stadgarna måste göras ändamålsenligt. All information på hemsidan, kopplingen till Seniorgården och information till mäklaren visar att föreningen endast antar personer som fyllt 55 år till medlemmar, såvida inte make eller sambo till en person som fyllt 55 år skulle vara yngre. Om stadgarna skulle tolkas på sätt som P.H. och S.H. menar kommer föreningens profil som 55+-förening att urholkas. Det krävs 100 procent uppslutning från medlemmarna för att ändra stadgarna på denna punkt. Det kommer inte att kunna uppnås.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. P.H., K.S. och C.B. har hörts under sanningsförsäkran. M.R. och B.K.D. har hörts som vittnen. Skriftlig bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Av 2 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) framgår att den som en bostadsrätt har övergått till inte får 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. I 2 kap. 2 § samma lag anges vilka stadgevillkor för medlemskap som inte får tillämpas. Villkor om visst medlemskap i förening, krav på permanentboende i bostadsrättslägenheten och krav på att bostadsrättshavaren uppnått viss högre ålder har som sådana accepterats. Hovrätten ansluter sig till vad hyresnämnden anfört om detta samt om åldersgränser som villkor och om villkoren skulle kunna vara åldersdiskriminerande.

Det står således klart att en förening i stadgarna får ställa upp villkor om att den som söker medlemskap måste ha uppnått en ålder om 55 år.

Det som hovrätten har att pröva i detta mål är om bostadsrättsföreningen har stöd i stadgarna för att neka P.H. och S.H. medlemskap. Vad som är av intresse i den prövningen är hur villkoret i föreningens stadgar är utformat och hur det ska tolkas. Hur lägenheten är utformad, vad som framgår av föreningens hemsida och vad som föreningen upplyser mäklare om är enligt hovrättens uppfattning utan betydelse i den prövningen.

I 5 § föreningens stadgar föreskrivs bl.a. följande.

”Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.”

Enligt hovrättens mening kan nämnda villkor inte läsas på annat sätt än att de inte utesluter medlemskap för den som är under 55 år gammal, även om vederbörande inte är gift eller sambo med annan som fyllt 55 år. I stället överlämnas åt bostadsrätts-

föreningen att avgöra om medlemskap ska beviljas för den som inte fyllt 55 år. I målet har också upplysts att medlemskap beviljats för personer under 55 år som inte varit gifta eller sambo med en person som fyllt 55 år. Villkoret är således skönsmässigt utformat. (Jfr Svea hovrätts beslut den 20 december 2012 i mål nr ÖH 2607-12.) Hovrätten finner därför att bostadsrättsföreningen saknar stöd för att vägra P.H. och S.H. medlemskap på den grunden att de inte uppnått åldern 55 år. Efter- som bostadsrättsföreningen anfört att den i övrigt inte har något att erinra mot P.H. och S.H. som medlemmar, ska hyresnämndens beslut ändras och deras talan bifallas. P.H. och S.H. ska alltså beviljas medlemskap.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska bostadsrättsföreningen betala P.H. och S.H. deras rättegångskostnad i hovrätten. Bostadsrättsföreningen har överlämnat åt hovrätten att bestämma skäligheten av yrkat belopp. Med hänsyn till de olika frågor motparten fört in i målet finner hovrätten ombudsarvodet skäligt. När det gäller huvudmannens eget arbete anser hovrätten att P.H. och S.H. inte är berättigade till hela den yrkade ersättningen för eget arbete utan endast skäliga ansedda 5 000 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Gun Lombach, referent, och Hanna Carysdotter.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2017-10-05
BESLUT
2017-11-06

Aktbilaga 24

Ärende nr	Rotel 10
10259-17	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Eva Lärfars Persson, ordförande
Karin Lidekrans och Clarence Bohlin, övriga ledamöter

Protokollförare

Nano Kettunen - Linder

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

G.3

Sökande

1.S.H.

Närvarande genom ombud

2. P.H.

Närvarande personligen och genom ombud

Ombud för 1–2: advokaten J.L.

Motpart

Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden, 769622-1022

Närvarande genom ombud och ställföreträdare

Ombud: advokaten C.M.
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Box 7315
103 90 Stockholm

Ställföreträdare: K.S., styrelseledamot

Saken

Medlemskap i bostadsrättsförening

Dok.Id 321051

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301 104 20 Stockholm	Ulriksborgsgatan 5	08-561 665 00	08-656 18 80	måndag – fredag 08:00–16:00
		E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se		

J.L. ger in fullmakt för S. och P.H., aktbil. 25.

C.M. ger under sammanträdet in objektbeskrivning av lägenheten samt information till mäklare från Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden, aktbil. 26–27.

Ordförande går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden (föreningen) äger fastigheten på H.gatan X i Stockholm. P. och S.H. har i fastigheten förvärvat en bostadsrättslägenhet om tre rum och kök, cirka 92 kvm. Den 28 juni 2017 avslog föreningen P. och S.H.s ansökan om medlemskap i föreningen. Den 13 juli samma år hänsköt P. och S.H. tvisten till hyresnämnden.

J.L.: P. och S.H. yrkar att hyresnämnden ska bevilja dem medlemskap i föreningen.

C.M. Föreningen bestrider yrkandet.

J.L.: Grunden för yrkandet är att P. och S.H. uppfyller villkoren för medlemskap och att föreningen skäligen kan godta dem som medlemmar. Villkoret i stadgarna avseende särskild ålder är oskäligt och får därför enligt 2 kap. 2 § första stycket 3 bostadsrättslagen (1991:614) inte tillämpas. Vidare är stadgarna oklara. Vid tillämpning av nämnd bestämmelse, vilken haft sin förebild i 36 § avtalslagen, ska mot bakgrund av att säljaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har ett kontrakträttsligt förhållande till föreningen, vid tolkningen av stadgarnas oklarhet avtalslagen tillämpas analogt. Oskäligheten består även i att avtal som är diskriminerande i princip är ogiltiga. Bestämmelserna i 2 kap. 2 § första stycket 3 och 3 § bostadsrättslagen (1991:614) och 1 kap. 1 och 3 §§ diskrimineringslagen (2008:567) åberopas. – P. och S.H. förvärvade den 17 juni 2017 den aktuella bostadsrättslägenheten. Föreningen avslog ansökan om medlemskap den 28 juni 2017 med hänvisning till att P. och S.H. inte uppfyllde kravet i stadgarna. Av

stadgarna framgår att till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år. Föreningen har påstått att detta utgör ett krav i stadgarna. Det kan dock varken med språklig eller rättslig tolkning anses utgöra ett krav och kan då inte utgöra grund för att vägra medlemskap. Stadgarna ger föreningen möjligheten att prioritera de som är fysiska personer och är 55 år fyllda. P. och S.H. menar att stadgarna inte innehåller ett krav på ålder utan att det rör sig om en prioriteringsregel. Det skulle vara oskäligt om föreningens stadgar tolkades som ett krav, inte minst på grund av stadgarnas luddighet. En sådan tolkning skulle även medföra stora negativa konsekvenser. Säljaren går miste om en affär och måste genomföra ytterligare en försäljning. Under denna tid har säljaren en dubbel skuldbörda vilket kan leda till finansiell kollaps om bankerna skulle säga nej, detta ska beaktas enligt 2 kap. 2 § första stycket 3 bostadsrättslagen. Det får även stora konsekvenser för P. och S.H. som upphört med sitt tidigare boende och förlitat sig på att det inte finns något krav i stadgarna. De var säkra på att de vid normala inträdesfrågor skulle bli godkända. De har anpassat sitt liv därefter och har under processen blivit tvungna att hyra den lägenhet de köpt i andra hand för att ha någonstans att bo. Föreningen har lämnat tillstånd till andrahandsuthyrningen. Föreningens tillämpning av en vag stadgebestämmelse är inte förutsägbar. Om det hade funnits en annan köpare som var 55 år eller äldre skulle det kunna vara rimligt att anta att säljaren skulle behöva välja denna köpare. I detta fall var P. och S.H. ensamma budgivare på lägenheten. Vidare är det ostridigt att föreningen beviljat medlemskap till andra personer som är under 55 år. Föreningens stadgar ska vara klara och tydliga och ska inte resultera i att föreningen får ett tolkningsföreträde. Även för det fall att stadgarna inte är oskäliga så kan inte ordalydelsen i stadgarna vid en tolkning anses utgöra ett krav. Det är föreningen som formulerar sina stadgar. Eventuella oklarheter ska därför tolkas till nackdel för föreningen och till fördel för köpare och säljare och deras intressen. Ett seniorboende kan förväntas ha någon form av vårdavtal eller särskilda aktiviteter, vilket inte finns i detta fall. Att JM valt att marknadsföra föreningen som en s.k. 55+ förening är endast ett sätt för byggbolaget att placera bostadsrätterna i premiumsegmentet och göra dem attraktivare för vissa grupper. Om ändamålet med föreningen var ett seniorboende skulle detta tagits in i ändamålsparagrafen i stadgarna. Stadgarna i förevarande fall är utformade på samma sätt som vilken

bostadsrättsföreningen som helst som inte är en seniorförening. Av historiska skäl har seniorboenden med åldersbegränsningar på 55 år slunkit igenom. Enligt diskrimineringslagen är det förbjudet att i ett avtal inskränka någons rättighet eller skyldighet på grund av ålder och om så sker är avtalet ogiltigt. Det finns speciallagstiftning för bostadsrättsföreningar och tyvärr har inte denna lagstiftning följt med i utvecklingen. Diskrimineringslagen är tillämplig även i förstadiet till ett avtal. Undantag finns när diskriminering får förekomma, om det finns ett berättigat syfte. Något sådant syfte eller berättigade skäl för missgynnande finns inte här. Då bostadsrättslagen är lex specialis ska denna tillämpas men endast om det är samma sak som regleras. Då bostadsrättslagen inte omfattar ålder ska istället diskrimineringslagen tillämpas.

C.M.: Grunden för bestridandet är att P. och S.H. inte uppfyller vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Avtalslagen är inte tillämplig då det inte råder något kontrakträttsligt förhållande mellan föreningen och köparna. Bestämmelsen i 2 kap. 2 § bostadsrättslagen har haft avtalslagens som förebild. Det är bestämmelsen i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen som ska tillämpas vid prövning av medlemskap. Föreningen har inte något att invända mot P. och S.H. i och för sig. – Föreningen är en seniorförening som bildades och uppfördes av Seniorgården som ingår i JM:s koncern. Seniorgården bygger lägenheter för de som är 55 år eller äldre. Avsikten är att ge den som är över 55 år gammal samvaro och möjlighet att nätverka och socialisera med andra personer i samma ålder. Seniorgården har utöver Brf Norra Djurgårdsstaden byggt cirka 5 500 seniorlägenheter i Stockholm och Sverige. När föreningen upplät lägenheter marknadsfördes lägenheterna som seniorlägenheter. Samtliga bostadsrättshavare som köpte en lägenhet gjorde detta med vetskapen och informationen om att det var en seniorförening och att föreningen skulle bestå av äldre medlemmar. Att det är ett seniorboende och att det krävs att sökanden är 55 år eller äldre framgick också av den ursprungliga upplåtelsen där det angavs att det är ett s.k. 55+ boende, vilket innebär att minst en blivande ägare till bostadsrätten måste ha fyllt 55 år på tillträdesdagen. Av föreningens stadgar 5 § andra stycket framgår att till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år. Av andra meningen i samma stycke framgår att om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det

tillräckligt att en av makarna uppnått denna ålder. Att föreningen är en seniorförening framgår även av föreningens hemsida där det anges att föreningen har bildats av Seniorgården inom JM och att dessa bildar föreningar för de som är 55 år eller äldre. Samma information gick även ut till mäklare inför försäljningen (aktbil. 27). Föreningens 69 lägenheter är anpassade för äldre. Lägenheterna saknar trösklar och är inredda med stora badrum anpassade för personer som kan ha rörelsebegränsningar. Även fönstren är anpassade så att de kan öppnas av en rullstolsburen person. Lägenheternas kök är utrustade med spisvakt innebärande att tillförsel av el bryts automatiskt efter ett tag. Samtliga portar och dörrar till garage är utrustade med automatiska dörröppnare. I de gemensamma utrymmena finns inget barnvagnsförråd, men dock ett rullstolsförråd. Rullstolsförråden är utrustade med laddningsstationer för rullstolarna. Det finns en gemensamhetslokal som medlemmar får utnyttja. Där genomförs sociala aktiviteter såsom bokcirklar, gemensam matlagning, föredragshållning och pubaftnar. I föreningen innehas 67 av 69 lägenheter av personer som uppfyller ålderskravet. Anledningen till att medlemmarna i två av lägenheterna inte uppfyller stadgekravet kommer sig av att en oenig styrelse under hösten 2016 beviljade dessa. Bakgrunden var att styrelsen var under uppfattning att de kunde bli personligt skadeståndsskyldiga om de inte godkände köparnas inträde i föreningen. När övriga medlemmar i föreningen fick information om detta var det många som blev upprörda och det väckte mycket känslor. På grund av detta kom det in flera motioner inför den ordinarie föreningsstämman som ägde rum i april 2017. Samtliga av dessa gav uttryck för att ålderskravet i stadgarna måste upprätthållas. Föreningen har ingen information om hur lägenheterna marknadsförts och det är ovidkommande i sammanhanget. Föreningen kan däremot konstatera att det i objektbeskrivningen (aktbil. 4) avseende aktuell bostadsrättslägenhet – utgörande en del av köpeavtalet – anges att föreningen har en 55+ profil med flera anpassningar och aktiviteter för de boende. Att åldern 55+ inte skulle vara ett krav är inte en uppgift som föreningen eller styrelsen har lämnat till mäklaren. Styrelsen har informerat mäklaren om att det är ett seniorboende och hänvisat till föreningens stadgar. Då köparna är 32 respektive 37 år gamla uppfyller de inte kraven i föreningens stadgar. I ett avgörande från hyresnämnden, ärende 9844-10, prövades stadgar med exakt samma lydelse och i det ärendet avslogs ansökan om medlemskap. Detta beslut har legat till grund för

styrelsens agerande när de nekat P. och S.H. medlemskap. Under år 2017 har det skett fem överlåtelser i föreningen och samtliga köpare har varit personer som uppfyller ålderskravet i stadgarna. En bostadsrättsförening har stor frihet att i stadgarna uppställa villkor för medlemskap. Av prop. 1990/91:92 s. 63 och s. 120 framgår att villkor avseende viss ålder för medlemskap i bostadsrättsföreningar som innehar servicehus eller liknande bör godtas. Detsamma bör enligt lagkommentaren till bestämmelsen i 2 kap. 2 § bostadsrättslagen gälla avseende seniorboenden. Det är därför föreningens uppfattning att ålderskravet är sakligt motiverat utifrån att det är ett seniorboende. Vidare kan stadgevillkoret som sådant inte anses oskäligt utifrån föreningens profil och den verksamhet föreningen bedriver. Att föreningen tidigare gjort avsteg från stadgarna innebär inte att en tillämpning av stadgarna kan anses vara oskäligt. Här hänvisas till Svea hovrätts beslut SÖH 228/99. Oskäligt vore däremot mot alla de bostadsrättshavare vilka redan särskilt sökt sig till detta boende, enkom för att det är ett seniorboende, om köparna beviljades medlemskap eftersom det för dem skulle innebära en försämring i förhållande till deras avsikt och val av boende som de en gång gjorde.

K.S.: Hon och övriga i styrelsen har inte tagit lätt på beslutet att vägra P. och S.H. medlemskap. Beslutet har varit jobbigt även för dem och de har blivit hotade med att de personligen kunde komma att stämmas. Hon och övriga i styrelsen kände att de inte kunde tolka stadgarna på annat sätt när de läst hyresnämndens beslut. I samband med att lägenheterna uppläts fick de en pärm från JM där det fanns information om funktionella lägenheter till de som är 55 år eller äldre. Seniorgården har även förmåner för de personer som bor i deras föreningar och erbjuder tjänster såsom städning, friskvård och dylikt. Detta är förmåner som erbjuds exklusivt till dem som är boende i ett seniorboende och de erbjuds dessa genom JM och Seniorgården. När hon köpte lägenheten var det faktumet att det var ett seniorboende något som var avgörande för att de skulle köpa lägenheten. Hon tror att många andra i föreningen också gjorde valet på grund av att det var ett seniorboende, framförallt de medlemmar som har uppnått en hög ålder. Medlemmarna i föreningen är rädda att föreningen som ett seniorboende ska urholkas.

På fråga från ordföranden konstateras att det inte finns några förutsättningar för parterna att komma överens.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, vilket pågick kl. 09.55-11.15, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas den **19 oktober 2017 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas – efter vad som senare bestämts – den 6 november 2017 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår P.H. och S.H. ansökan om medlemskap i Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden.

Skäl för beslutet

Yrkande och inställning

Yrkande och inställning samt vad parterna har anfört till stöd för sin respektive talan framgår i huvudsak ovan.

Rättslig reglering

Enligt 2 kap. 2 § första stycket 3 bostadsrättslagen (1991:614) är sådana stadgevillkor utan verkan som innebär att villkoret med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt. Av 2 kap. 3 § samma lag följer att den som en bostadsrätt har övergått till inte får vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Hyresnämndens överväganden

Innehåller föreningens stadgar villkor om särskild ålder för att förvärvare av bostadsrätt ska vinna medlemskap i föreningen?

Av 5 § andra stycket i föreningens stadgar framgår följande.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Stadgevillkoret i andra stycket måste läsas i sin helhet. Villkorets innebörd kan således inte tolkas enbart utifrån den första meningen, lösryckt från sitt sammanhang. På det sätt bestämmelsen har formulerats tar den höjd för att makar eller sambor kan vara förvärvare gemensamt och att det kan finnas situationer där sådan ålderskillnad föreligger dem emellan att endast den ena uppfyller ålderskravet. Om bestämmelsen istället hade utformats på så sätt att ett uttryckligt krav uppställts att envar ska ha uppnått 55 år skulle detta leda till att par med en viss ålderskillnad mellan sig skulle vara förhindrade att förvärva en bostadsrätt gemensamt. Utformningen av bestämmelsen har således gjorts tillräckligt tydlig för att det av densamma kan utläsas att villkor om en nedre åldergräns om 55 år råder för medlemskap.

Är stadgevillkoret om en nedre åldergräns på 55 år oskäligt?

En bostadsrättsförening har stor frihet att i stadgarna ställa upp olika villkor för medlemskap. Denna frihet inskränks dock i viss utsträckning av bestämmelsen i 2 kap. 2 § bostadsrättslagen. Som ovan redogjorts för framgår av bestämmelsens första stycke 3 att sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär att villkoret med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

I förarbetena till bestämmelsen framgår att den som söker medlemskap i en bostadsrättsförening inte torde kunna åberopa generalklausulen i 36 § avtalslagen för att kunna beviljas inträde i föreningen eftersom den bestämmelsen endast tar sikte på rättsförhållandet mellan föreningen och den enskilde medlemmen. Bestämmelsen, som har generalklausulen som sin förebild, innebär emellertid bland annat att stadgevillkor som direkt tar sikte på förhållandena på en bostadsrättsförvärvares sida kan vara oskäligen och sakna verkan. Som exempel nämns bland annat villkor som diskriminerar vissa etniska grupper från förvärv, men även villkor som med avseende på en förvärvares personliga kvalifikationer, skötsamhet eller ekonomi går längre än som varit avsikten med den skälighetsbedömning som ska göras enligt 2 kap. 3 § bostadsrättslagen. Sådana typer av villkor som inte är sakligt motiverade med hänsyn till föreningens verksamhet bör enligt förarbetena underkännas. Beträffande åldersgränser nämns att det blivit vanligt med villkor om särskilda åldersgränser vid förvärv av bostadsrätt i servicehus eller liknande och att sådana villkor bör godtas. (Se prop. 1990/91 s. 160 ff).

I enlighet med vad som nämnts skulle således villkor som är diskriminerande kunna vara oskäligen och sakna verkan. Möjligheten att enligt 1 kap. 3 § diskrimineringslagen (2008:567) få ett individuellt avtal eller en bestämmelse i ett sådant avtal ogiltigförklarad eller jämkad gäller endast om den diskriminerade är part i avtalet. Den som utsätts för diskriminering t.ex. genom att inte få hyra en bostadslägenhet som i stället hyrs ut till annan, har inte möjlighet att få avtalet mellan hyresvärden och hyresgästen ogiltigförklarad (se prop. 2007/08:95 s. 557). Mot bakgrund av att det inte föreligger något avtal mellan en förvärvare av bostadsrätt och föreningen är således nämnd bestämmelse inte tillämplig i förevarande fall.

Av 2 kap. 12 § diskrimineringslagen följer bland annat att diskriminering som har samband med ålder ska vara förbjuden i fråga om varor, tjänster och bostäder. Enligt 12 b § 4 samma kapitel hindras särbehandling på grund av ålder emellertid inte av förbudet om den har ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Bestämmelsen innehåller således ett generellt formulerat undantag som tillåter befogad särbehandling på grund av ålder.

I förarbetena till sistnämnda bestämmelse nämns exempel på vilka syften för särbehandling som är berättigade. Särskilt vad gäller bostäder redogörs för att både unga och äldre har svårigheter på bostadsmarknaden och att olika insatser görs för att förbättra dessa gruppers bostadssituation. Regeringen ansåg på grund därav att det fanns ett berättigat intresse av att underlätta för dessa grupper. Att tillämpa åldersgränser i detta syfte ansågs därför i och för sig både lämpligt och nödvändigt. Vad gäller åldersgränser för gruppen äldre ansåg regeringen att det inte kunde riktas någon kritik mot de vanligt förekommande nedre åldersgränserna 55 eller 65 år för seniorboende. Flera bostadsrättsföreningar som upplåter lägenheter till äldre (seniorboenden) hade pekat på att seniorboendet har ett betydande socialt värde för de äldre som bor där, att boendeformen även fyller en funktion som komplement till den mer traditionella äldreomsorgen samt att åldersgränser har stor betydelse för urvalet av de boende. (Se prop. 2011/12:159 s. 41 f och 72 f).

Mot bakgrund av vad som redogjorts för ovan kan en nedre åldersgräns på 55 år för ett seniorboende alltså inte anses vara diskriminerande. Hyresnämnden finner därför att det i förevarande fall aktuella stadgevillkoret som sådant varken med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt kan anses oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen. Att föreningen tidigare gjort undantag från kravet på att medlem ska ha uppnått 55 år förändrar inte den bedömningen (jmfvr Svea hovrätts beslut SÖH 228:99).

Uppfyller P.H. och S.H. de i stadgarna föreskrivna villkoren?

P.H. och S.H. är födda år 1980 respektive 1985. Inte någon av dem uppfyller således villkoret i stadgarna avseende en ålder om 55 år. Med hänsyn härtill ska deras ansökan om medlemskap i föreningen avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 27 november 2017)

Från beslutet är ledamoten Clarence Bohlin skiljaktig och anför:

Förutsättningen för att en bostadsrättsförening skall erhålla rättskapacitet är att den registreras. Det ankommer då på registreringsmyndigheten att se till att stadgarna inte upptar bestämmelser som strider mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller tvingande lag, och som på ett otillbörligt sätt begränsar möjligheten av vinna medlemskap i föreningen.

Ett köp av en bostadsrätt blir inte definitivt förrän förvärvaren har antagits som medlem av bostadsrättsföreningen. Köpet blir ogiltigt om förvärvaren sedan vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Medlemskap i en bostadsrättsförening förvärvas av den som antas som medlem. En bostadsrättsföreningskall vara öppen att den i princip inte får förvägra någon sökande medlemskap. Det är inte tänkt att en bostadsrättsförening i normalfallet skall kunna vägra en förvärvare medlemskap i föreningen, då det skulle starkt begränsa en bostadsrättsinnehavares möjligheter att sälja bostadsrätten och över huvud taget flytta under rimliga ekonomiska villkor. Stadgevillkor för medlemskap är utan verkan om villkoret innebär att med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt. Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras tillträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Stadgarna måste vara klara och tydliga enligt sin ordalydelse, för att undvika misstag och missförstånd och för att medlemmarna och andra intressenter skall kunna hysa en befogad tillit och förtroende för vad som står skrivet i stadgarna. Varje oklarhet om ett stadgevillkors innebörd skall tolkas till nackdel för den förening som har formulerat villkoret och från vilken den emanerar ifrån. Oklarheten behöver inte alltid bero på de använda ordens mångtydighet, utan kan också bero på att stadgevillkorets ordalydelse har redigerats på ett sätt som är ägnat att leda den mindre uppmärksamme läsaren på villospår, eller så att viktiga stadgevillkor lätt undandras hans uppmärksamhet. Därför skall stadgarna tolkas snävt (jämför Rättsfall från Bostadsdomstolen 1977 nr 53).

Där till gäller den föreningsrättsliga likhetsprincipen för styrelsens eller annan ställföreträdare för föreningens handlande, där att alla medlemmar eller som söker medlemskap skall behandlas lika på lika villkor.

Undantag gäller därför endast för det fall då *särskilda skäl* föreligger, framför allt när *bostadsrättsföreningens ändamål* utgör *godtagbara skäl* mot medlemskap.

Den 17 juni köpte paret P. och S.H. bostadsrätten till lägenheten nr Y i BRF Norra Djurgårdsstaden (769622-1022) med adress H.gatan X i Stockholm. Den av säljaren anlitate mäklaren gjorde den bedömningen i objektbeskrivningen att ”föreningen har en 55+ profil och har flera anpassningar och aktiviteter för boende (inget krav för medlemskap)”. Efter ansökan om medlemskap meddelade bostadsrättsföreningen i brev daterat den 28 juni 2017 att ansökan avslagits med motiveringen att sökanden inte uppfyllde kravet på att de inte är fyllda 55 år.

Bostadsrättsföreningen för Norra Djurgårdsstadens stadgar anger i 2 § att ”föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning”. Beträffande medlemskap anger vidare föreningen i 3 § att ”till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år.” Enligt normalt språkbruk framgår det tillräckligt klart och tydligt att stadgarna inte utesluter någon fysisk person som inte fyllt 55 år att blir medlem i föreningen, därför då skulle det stå så i stadgarna, även om ”i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år”. Enligt föreningens egen praxis finns det för närvarande flera familjer där ingen person har fyllt 55 år. Den föreningsrättsliga likhetsprincipen kan inte i det här fallet anses ha tillämpats av styrelsen, som där med får anses ha överskridit sin behörighet.

Då bostadsrättsföreningens ändamål inte utgör godtagbara skäl mot medlemskap i föreningen eller då kravet att personen uteslutande skall ha fyllt 55 år saknar uttryckligt stöd i föreningens stadgar, så finner jag att paret P. och S.H. skall medges rätt till medlemskap i BRF Norra Djurgårdsstaden (769622-1022) i Stockholm.