



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2021-06-17
Stockholm

Mål nr
ÖH 12880-20

Sid 1 (6)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2020-10-29 i ärende nr 7642-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Rödbetan i Solna, 769610-0002

Ombud: Advokaten E.G.
Polaris Advokatbyrå HB
Sveavägen 64
111 34 Stockholm

Motpart

L.E.

Ombud: Jur.kand. C.S.
Advokatfirman Skarborg & Partners AB
Box 24076
104 50 Stockholm

SAKEN

Överlåtelsestillstånd enligt 12 § ombildningslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med undanröjande av hyresnämndens beslut avvisar hovrätten L.E.s ansökan.

Dok.Id 1689096

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bostadsrättsföreningen Rödbetan i Solna (föreningen) har yrkat att hovrätten ska avslå L.E.s ansökan i hyresnämnden.

L.E. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

Föreningen

L.E.s hävning får anses innebära att 12 § i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen) är tillämplig då hembudet inte kan anses antaget.

Tillståndsansökan ska avslås eftersom de villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligen mot föreningen. I andra hand ska tillstånd inte medges eftersom L.E. inte har fullgjort sin hembudsskyldighet enligt 6 § ombildningslagen.

Det per den 14 juni 2018 hembjudna kontraktet reglerar tillträdesdagen i punkten 2.1. Enligt avtalstexten ska tillträde ske när parterna så överenskommer, dock senast den 20 november 2018. Hembudet antogs dock först i och med hyresnämndens lagakraft-ägande beslut den 9 januari 2019. Hembudet innehöll alltså en sista dag för tillträde som var passerad när hembudet antogs och avtalet blev giltigt mellan parterna. L.E.s meddelande till föreningen den 12 december 2018 med begäran om tillträde den 31 december 2018 skedde således innan parterna hade ett bindande avtal. Även den begärda tillträdestidpunkten låg i tiden innan avtal var träffat mellan parterna. Kravet är därför uppenbart oskäligt mot föreningen. L.E.s hävningsförklaring den 21 januari 2019 skedde endast tolv kalenderdagar efter överlåtelsen. En bostadsrättsförening behöver den tid om sex månader som lagen anvisar för att anta hembudet. I aktuellt fall tillkommer det faktum att hembudet avgavs i början av den s.k. semesterperioden vilket innebar att föreningens arbete med antagandet kunde

påbörjas med medlemsmöten m.m. först i september månad. Villkoret om tillträde innebar i praktiken att föreningen gick miste om sin lagenliga rätt till förlängning av fristen. Villkoret är av dessa skäl uppenbart oskäligt mot föreningen. L.E. har utnyttjat det uppenbart oskäliga villkoret genom att påfordra betalning med kort varsel för att sedermera häva avtalet och därmed omöjliggöra för föreningen att genomföra ombildningen till bostadsrätt.

L.E.

När ett avtal om köp, som i förvarande fall, ingåtts genom att ett hembud antagits och avtalet senare hävts kan en ansökan enligt 12 § ombildningslagen antingen avvisas med hänvisning till att tillstånd inte krävs eftersom ombildningslagens regelverk är uppfyllt eller så kan hembudet anses förfallet och ansökan tas upp till prövning. Lagstiftaren har inte angett vilken ordning som ska gälla.

Det gemensamma arbetet med att föreningen skulle förvärva fastigheten inleddes den 21 mars 2018, dvs. mer än nio månader innan det att hembudet antogs. Föreningen hade alltså nio månader på sig att ordna med köpeskillingen. Redan när föreningen vid föreningsstämman den 14 november 2018 beslutade att fastighetsköpet skulle genomföras skulle det ha varit klart med köpeskillingen. Av e-postmeddelande den 7 december 2018 från advokaten U.A. framgår att parterna hade kommit överens om en ny tillträdestidpunkt omkring mitten av december månad. Därigenom underrättade U.A. honom om att tillträde inte skulle kunna ske vid den överenskomna tidpunkten, utan att det i stället fick anstå till mitten av januari. Av hyresnämndens protokoll den 19 december 2018 framgår att avtal om köp ingåtts och därmed också att tidpunkten för betalning infallit. Av e-postmeddelande den 23 januari 2019 framgick att föreningen inte heller då avsåg att erlägga någon betalning. I stället föreslogs ett tillträde längre fram på vårkanten, ospecificerat när. Han har således avvaktat ända fram till mitten av januari månad och då, när han kunnat konstatera att föreningen inte förmådde framskaffa den köpeskillning som avtalats, hävde han köpet.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Av utredningen framgår följande. Den 14 juni 2018 inkom L.E. med en anmälan till hyresnämnden där föreningen genom hembud erbjöds att förvärva de aktuella fastigheterna enligt ett förslag till köpeavtal. Hembudet antogs genom att föreningen den 11 december 2018 anmälde till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva fastigheterna på de villkor som angetts i förslaget till köpeavtal. I beslut den 19 december 2018 förklarade hyresnämnden att föreningen rätteligen hade antagit hembudet. Beslutet vann laga kraft den 9 januari 2019. Den 21 januari 2019 hävde L.E. köpeavtalet med anledning av att föreningen inte hade betalat köpeskillingen i enlighet med avtalet. Den 10 juni 2020 överlät L.E. fastigheterna till KB Stengrunden och ansökte därefter om tillstånd till överlåtelsen enligt 12 § ombildningslagen.

Om en bostadsrättsförening enligt 3 § ombildningslagen har anmält intresse av att förvärva en fastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, får fastighetsägaren enligt 6 § samma lag inte överlåta fastigheten till någon annan utan att först ha erbjudit bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten genom hembud. Om ett hembud inte antas av bostadsrättsföreningen upphör det att gälla enligt 10 § tredje stycket ombildningslagen. Fastighetsägaren har då som huvudregel rätt att överlåta fastigheten till en annan köpare. Vissa begränsningar av denna rätt följer dock av lagens 12 §. Där anges att även när ett hembud har upphört att gälla får, så länge en bostadsrättsförenings intresseanmälan gäller, en överlåtelse inte ske till någon annan än föreningen om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. En sådan överlåtelse får inte heller ske om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Bestämmelsen ger en bostadsrättsförening vissa möjligheter att stoppa en försäljning till någon annan i syfte att framtvunga ett nytt hembud (se prop. 1990/91:92 s. 140).

Bestämmelsen i 12 § ombildningslagen tar alltså sikte på situationen att ett hembud har upphört att gälla på grund av att det inte har antagits av bostadsrättsföreningen. Av 11 § samma lag framgår att om ett hembud i stället har antagits, ska det anses som om fastighetsägaren och föreningen har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. Köpet kommer till stånd den dag då hembudet antas. (Se prop. 1981/82:169 s. 49 och 82.)

Eftersom ett köp kommer till stånd redan genom att ett hembud antas, förutsätts det att hyresgästernas förberedelser, t.ex. vad gäller finansieringen av fastighetsförvärvet, är avslutade innan dess (se a. prop. s. 46 ff.). En följd av att ett köpeavtal ingås genom att ett hembud antas är vidare att jordabalkens system av sanktioner blir tillämpligt om någon av parterna underlåter att uppfylla sina förpliktelser enligt avtalet. Fastighetsägaren kan t.ex. ha rätt att häva köpet och kräva skadestånd om köpeskillingen inte erläggs av bostadsrättsföreningen. (Se a. prop. s. 49 f.) Frågor som rör parternas förpliktelser efter det att ett köpeavtal har ingåtts faller dock utanför hovrättens prövning i detta mål.

I det aktuella fallet har föreningen antagit L.E.s hembud den 11 december 2018. Det innebär att ett avtal om köp av fastigheterna har ingåtts mellan parterna redan detta datum. Hyresnämnden har därefter förklarat att hembudet rätteligen antagits och beslutet har vunnit laga kraft. L.E. har därmed fullgjort sin hembudsskyldighet enligt 6 § ombildningslagen. Det förhållandet att köpet inte fullföljts och att L.E. senare hävt köpeavtalet med föreningen kan enligt hovrätten inte innebära att tillstånd enligt 12 § ombildningslagen krävs för att L.E. ska få överlåta fastigheterna till någon annan än bostadsrättsföreningen. Situationen kan inte likställas med den att ett hembud har upphört att gälla på grund av att det inte antagits av en bostadsrättsförening. L.E. har således i den uppkomna situationen inte behövt ansöka om tillstånd till överlåtelsen hos hyresnämnden. Det anförda innebär att det saknas förutsättningar för att pröva L.E.s ansökan om tillstånd till överlåtelsen. Ansökan ska därför avvisas och hyresnämndens beslut undanröjas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Lina Forzelius samt tf. hovrättsassessorn Sanna Boman, referent.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2020-10-22
BESLUT
2020-10-29

Aktbilaga 46

Ärende nr	Rotel 1
7642-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Peter Mandel och Kjell Söderstam, övriga ledamöter

Protokollförare

Michaela Larsson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

R 1 och 2, J 60-100, Solna

Sökande

L.E.

Närvarande genom ombud

Ombud: C.S.

c/o Advokatfirman Skarborg & Partners AB

Box 24076

104 50 Stockholm

Biträdd av J.E.

Motpart

Bostadsrättsföreningen Rödbetan i Solna, 769610-0002

Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat E.G.

Polaris Advokatbyrå HB

Sveavägen 64

111 34 Stockholm

Biträdd av J.F., styrelseledamot

Saken

Överlåtelsestillstånd

E.G. inger fullmakt, [aktbilaga 47](#).

Dok.Id 401462

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

C.S. ger in fullmakt och e-postkorrespondens, aktbilaga 48-49.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

Bostadsrättsföreningen Rödbetan i Solna (föreningen) erbjöds av L.E. den 14 juni 2018, att genom hembud enligt 6 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

(ombildningslagen), förvärva fastigheterna R 1 och R 2 i Solna.

Hyresnämnden förklarade i beslut den 19 december 2018 att föreningen hade antagit hembudet inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt. L.E. avgav en

hävningförklaring den 21 januari 2019 och föreningens förvärv av fastigheten har inte genomförts. KB Stengrunden förvärvade den 10 juni 2020 fastigheterna från L.E..

För fastigheterna förelåg då till förmån för föreningen en intresseanmälan som alltjämt var gällande. L.E. har den 10 juni 2020 kommit in till hyresnämnden med en ansökan om tillstånd enligt 12 § ombildningslagen gällande förvärvet av fastigheterna.

C.S.: L.E.s yrkar att tillstånd enligt 12 § ombildningslagen beviljas för överlåtelsen av fastigheterna R 1 och R 2.

E.G.: Föreningen motsätter sig yrkandet. Föreningen är av uppfattningen att sakomständigheterna är ostridiga och att parterna är överens om vad som har hänt. L.E. har lämnat ett hembud, vilket föreningen den 11 december 2018 anmälde till hyresnämnden att föreningen beslutat att anta. Hyresnämnden konstaterade genom beslut den 19 december 2018 att föreningen i rätt ordning antagit hembudet och beslutet vann laga kraft den 9 januari 2019. Föreningen hade en intresseanmälan antecknad i fastighetsregistret. Vidare menar föreningen att det är ostridigt att L.E. påkallat tillträde till fastigheten med förpliktelse för föreningen att fullgöra kontraktet med betalning per den 31 december 2018. Fullgörelse krävdes således av L.E. drygt tio dagar efter hyresnämndens beslut och innan det att beslutet vunnit laga kraft. Föreningen anser att kontraktet som hembjöds inte reglerar tillträdesdagen, eller i vart fall att datumet för tillträdesdagen enligt kontraktet redan

passerat och att det därmed är detsamma som att tillträdesdagen inte är reglerad mellan parterna. L.E. gjorde gällande att han efter anfordran hade rätt att kräva betalning. Villkor där en fastighetsägare äger rätt att kräva tillträde och betalning närhelst så önskas är oskäligen då det i praktiken omöjliggör ett fullgörande av affären från föreningens sida. I övrigt hänvisar föreningen till vad som anförts i skrift till nämnden.

C.S: L.E. och föreningen förde diskussioner om en eventuell överlåtelse redan någon gång under 2015 eller 2016. U.A. skulle försöka få fram ett förslag till L.E. avseende en överlåtelse. Fastigheterna värderades men diskussionerna ledde ingenstans och förhandlingarna avbröts. I början av 2018 återkom U.A. på uppdrag av föreningen till L.E. och meddelade L.E. att förutsättningar för föreningen att förvärva fastigheten fanns. En översyn baserad på den tidigare värderingen gjordes. L.E. uppgav i samband med hembudet det pris som framgår av överlåtelsehandlingen, vilket föreningen accepterade. I mars 2018 äger det rum ett möte mellan L.E., C.S. och U.A. Efter mötet skickade U.A. via mejl över ett registreringsbevis från föreningen och besked om att ombildningen ska starta. Arbetet med ombildningen påbörjades under slutet av mars 2018 med ledde inte fram till något resultat. L.E. gav den 14 juni 2018 in ett hembud till hyresnämnden. Hembudet gällde under tre månader med möjlighet till förlängning. Föreningen begärde omedelbart förlängning. Den 14 november 2018 hölls en köpstämman och där fattade föreningen beslut att förvärva fastigheterna för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Det dröjde en hel månad innan föreningen underrättade hyresnämnden att anbudet antagits och gav in protokollet. Då den ursprungliga tillträdesdagen passerat fanns ingen tillträdesdag avtalad mellan parterna. Det föranledde att parterna avtalade om tillträdesdagen. Normalt sett infaller tillträdesdagen vid det tillfälle hyresnämnden fattar beslut att anbudet är rätteligen antaget och i anslutning till det ska tillträde och betalning ske. Detta styrks av mejlen från U.A. som skickades den 7 december 2018, bilaga 49. U.A. skriver där att det som avtalats om tillträdesdagen inte fungerar utan att tillträdesdagen måste skjutas fram till mitten av januari 2019 för att medlemmarna i föreningen ska kunna ordna ekonomin.

L.E. överlämnar senare en hävningsförklaring den 23 januari 2019. L.E.s uppfattning är att föreningen, genom sin underlåtenhet att efterkomma överenskommelsen gällande tillträde och betalning, därmed har brutit mot avtalet. I andra hand menar L.E. att det skulle vara oskäligt att inte tillåta en överlåtelse med hänsyn till att föreningen försuttit sin möjlighet att förvärva fastigheten enligt avtalet, som de endast haft att fullfölja.

E.G: Om det påstås att det finns en avtalad tillträdesdag menar föreningen att så inte är fallet. Det finns inget bindande avtal mellan parterna avseende tillträdet. L.E. har uppfattat att föreningen accepterat hävningen, medan föreningen anser att föreningen endast har bekräftat mottagandet av hävningen och inte hävningen i sig. Det finns inget hinder för hyresnämnden att pröva frågan eftersom att det för närvarande inte föreligger något giltigt hembud. Föreningen är av uppfattningen att en överlåtelse inte får ske om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt för föreningen. De villkor som föreningen anser är oskäliga är att det hembjudna avtalet ger en rätt för L.E. att vid anfordran påkalla betalning, utan någon framförhållning. En skälig frist eller rådrum krävs för att föreningen ska kunna förbereda och genomföra ett tillträde och betalning.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 11.00–11.45, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas den 29 oktober kl. 14.00, genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. I samband därmed förklarar parterna att det är tillräckligt att beslutet endast skickas till ombuden med e-post

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 29 oktober kl. 14.00)

Hyresnämnden lämnar L.E. tillstånd att överlåta de aktuella fastigheterna R 1 och 2 på sätt som begärts.

Skäl för beslutet

Vad parterna anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter framgår av protokollet ovan och av övriga handlingar i ärendet.

I ett fall som detta krävs hyresnämndens tillstånd för att L.E. ska kunna överlåta fastigheten till annan köpare än bostadsrättsföreningen. Sådant tillstånd ska inte lämnas om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs i hembudet. Inte heller ska tillstånd lämnas om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen (12 § ombildningslagen). Som parterna har fört sin talan är den för ärendets utgång avgörande frågan om de aktuella villkoren i hembudet kan anses vara uppenbart oskäliga mot föreningen. I den delen gör hyresnämnden följande bedömning.

I motiven till nyss nämnda bestämmelse anges att frågan om vilka villkor som ska anses oskäliga måste överlämnas till rättstillämpningen att besvara. Efter att ha angett olika exempel på villkor som kan vara oskäliga och som inte är relevanta i det här fallet anges i motiven att detsamma bör gälla om det med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet måste anses sannolikt att villkoret ställts upp enbart i syfte att kringgå lagstiftningen (prop. 1990/91:92 s. 141).

Hyresnämnden kan konstatera att villkoren om tillträde och betalning i hembudet innebär att tidpunkten för eventuellt tillträde och betalning ligger väl i tiden efter den initiala tremånaders frist som bostadsrättsföreningen haft att förhålla sig till när hembudet delgavs föreningen (10 §). Det talar, enligt hyresnämnden, starkt för att de aktuella villkoren inte ställts upp i syfte att kringgå lagstiftningen och att de inte heller kan anses uppenbart oskäliga mot föreningen. Att föreningen enligt ombildningslagen kan förlänga nyss nämnda frist med ytterligare tre månader genom att göra en intresseanmälan förändrar inte den bedömningen. Inte heller vad föreningen anfört i

övrigt kan leda till slutsatsen att villkoren om tillträde och betalning i hembudet kan anses uppenbart oskäligen. Vid sådana förhållanden ska L.E.s ansökan om tillstånd att överlåta fastigheterna bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande till Svea hovrätt ges in till nämnden senast den 19 november 2020.

Michaela Larsson

Protokollet justerat 2020-10-28/