

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 25 maj 2016

Mål nr

T 5195-14

## KLAGANDE

AW

Ombud: Advokat CW

## MOTPART

Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 21, 716411-5425

c/o Björn Johansson

Gladarbergsvägen 75

703 76 Örebro

Ombud:FL

## SAKEN

Ansvar för årsavgift till bostadsrättsförening

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göta hovrätts dom 2014-09-29 i mål T 1348-13

---

## DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Dok.Id 119858

---

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post: hogsta.domstolen@dom.se	13:15-15:00
		www.hogstadamstolen.se	

AW ska ersätta Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 21 för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 8 160 kr, avseende ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

#### YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

AW har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla den talan som Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 21 för i målet. Vidare har hon yrkat att hon ska befrias från skyldigheten att ersätta föreningens kostnader i tingsrätten, och att föreningen ska förpliktas att ersätta hennes rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Föreningen har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

#### DOMSKÄL

##### *Bakgrund m.m.*

1. Genom ett skriftligt avtal den 17 december 2009 överlät AW en bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus i Örebro till NM för 370 000 kr. Enligt avtalet skulle NM tillträda lägenheten den 29 januari 2010. En handpenning om 37 000 kr skulle betalas senast den 6 januari 2010 och resterande 333 000 kr kontant på tillträdesdagen. I § 9 i avtalet föreskrevs följande.

Ägande- och dispositionsrätten till lägenheten övergår till köparen först på tillträdesdagen sedan köpeskillingen erlagts enligt villkoren i § 2. Detta innebär bl.a. att säljaren ensam ska betala eventuella skatter, årsavgift och andra utgifter som berör lägenheten fram till tillträdesdagen. Därefter betalas dessa av köparen.

2. NM ansökte om medlemskap i föreningen och ansökan beviljades den 5 januari 2010. Enligt ett tilläggsavtal ändrades tillträdesdagen till den 26 februari 2010. AW flyttade från lägenheten i slutet av februari. NM fick nycklar till lägenheten och tillgång till den.
3. I ett mejl den 1 juli 2010 underrättade AW föreningen om att hon hade hävt avtalet med NM, som inte hade uppfyllt betalningsvillkoren. Den 30 juli 2010 överlät AW bostadsrätten till nya köpare.
4. Föreningen krävde AW på månadsavgifter för bostadsrätten för månaderna mars t.o.m. juni 2010 med sammanlagt 26 412 kr. Sedan AW vägrat betala, väckte föreningen talan mot henne. Tingsrätten biföll föreningens talan, och hovrätten har fastställt domslutet.
5. Frågan i Högsta domstolen är om AW är skyldig att betala de avgifter som föreningen har fordrat.

*Rättslig reglering m.m.*

6. Enligt 7 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614) är varje medlem i en bostadsrättsförening skyldig att betala en årsavgift till föreningen för den löpande verksamheten, om föreningen har beslutat att ta ut en sådan avgift. Vanligen debiteras årsavgiften månadsvis.
7. I 6 kap. 6 § bostadsrättslagen anges att den som överlåter en bostadsrätt inte svarar för förpliktelser för ”tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått till en medlem i föreningen”. När bostadsrätten övergår genom försäljning till någon som inte redan är medlem, blir säljaren dock fri från ansvar ”först efter det att förvärvaren antagits till medlem”.
8. Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas

skriftligen och skrivs under av säljaren och köparen (6 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen). Ytterligare formkrav finns. Om formkraven inte iakttas är avtalet ogiltigt (6 kap. 5 § tredje stycket). Följs formkraven är avtalet omedelbart bindande mellan parterna.

*Högsta domstolens bedömning*

9. Regleringen i 6 kap. 6 § bostadsrättslagen innebär att den som säljer en bostadsrätt till någon som inte är medlem i föreningen blir fri från ansvar för avgifterna till föreningen först när alla de tre förutsättningar som nämns i bestämmelsen är uppfyllda. Bostadsrätten ska ha övergått till köparen, denne ska ha blivit medlem och föreningen ska ha underrättats om övergången. Den omständigheten att avgiftsskyldigheten enligt 7 kap. 14 § åvilar ”varje medlem” ska sålunda inte förstås så att säljaren slipper betala så snart köparen blivit antagen som medlem i föreningen. Det gäller även om säljaren då skulle ha avförts som medlem.

10. Som nämnts blir ett avtal om försäljning av en bostadsrätt bindande mellan parterna redan genom avtalet, om formkraven har uppfyllts. Frågan om när bostadsrätten övergår till köparen avgörs av överlåtelseavtalets närmare innehåll. Om det i avtalet finns ett villkor om att bostadsrätten övergår först när köpeskillingen har betalats, gäller detta.

11. Tidpunkten för tillträde är avgörande för köparens rätt att ta lägenheten i besittning. Men en besittningsrätt innebär inte att bostadsrätten övergår till köparen i den mening som avses i 6 kap. 6 § bostadsrättslagen. Vad som där avses är att köparen tar över de rättigheter och skyldigheter som är knutna till bostadsrätten, i dagligt tal att köparen blir ägare.

12. Att köparen får tillträda bostadsrätten innan betalning har erlagts innebär inte i sig att ett villkor om betalning för att bostadsrätten ska övergå upphör att gälla.

*Bedömningen i detta fall*

13. Överlåtelseavtalet innehöll en klausul om att äganderätten till bostadsrätten skulle övergå ”först på tillträdesdagen sedan köpeskillingen erlagts”. Det innebär att övergången var villkorad av att köpeskillingen betalades. Att NM fick tillträda lägenheten utan att betala innebar inte att villkoret eftergavs.

14. Eftersom bostadsrätten inte övergick till NM, blev AW inte fri från ansvaret för förpliktelserna gentemot föreningen. Hon är därför betalningskyldig för avgifterna, och hovrättens domslut ska alltså fastställas.

*Rättegångskostnader*

15. Vid denna utgång ska AW ersätta bostadsrättsföreningen för dess rättegångskostnader även i Högsta domstolen. Vad som har yrkats är skäligt.

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Kerstin Calissendorff, Göran Lambertz (referent), Martin Borgeke och Dag Mattsson  
Föredragande justitiesekreterare: Chris Stattin-Larsson