



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2017-07-04
Stockholm

Mål nr
ÖH 67-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2016-12-21 i ärende nr 3347-16, se bilaga A

PARTER

Klagande
V.R.

Motpart
HSB Bostadsrättsförening Örntorp i Ludvika

Ombud: R.W.

SAKEN

Medlemskap i bostadsrättsförening

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och avslår hovrätten V.R.s ansökan om medlemskap i HSB Bostadsrättsförening Örntorp i Ludvika.

Dok.Id 1355496

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		

YRKANDE I HOVRÄTTEN

V.R. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

PARTS TALAN

V.R. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Rättsliga utgångspunkter

Av 2 kap. 3 § bostadsrättslagen framgår att den som en bostadsrätt har övergått till inte får vägras inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som uppställs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Den som förvärvat en bostadsrätt får inte utöva bostadsrätten förrän han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen (6 kap. 1 § bostadsrättslagen). En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen (6 kap. 5 § bostadsrättslagen). Bostadsrätten återgår då till den ursprungliga bostadsrättshavaren.

Har Å.J. och V.R. gjort ett giltigt förvärv av bostadsrätten?

Av handlingarna i målet framgår att Å.J. och V.R. gemensamt har förvärvat bostadsrätten och att Å.J. vid tidpunkten för förvärvet hade förvaltare förordnad för sig med uppdrag att bevaka hans rätt, förvalta hans egendom och sörja för hans person.

En förvaltare har inom ramen för uppdraget ensam rådighet över den enskildes egendom och företräder denne i alla angelägenheter som omfattas av uppdraget (11 kap. 9 § föräldrabalken). Med förvaltarens samtycke får den enskilde själv företa

rättshandlingar i en angelägenhet som omfattas av förvaltaruppdraget. Om förvaltaren inte ger sitt samtycke till en företagen rättshandling är den inte giltig och avtalsparternas prestationer ska då återgå. (Se 11 kap. 10 § och 9 kap. 7 § föräldrabalken).

Å.J.s förvaltare har inte gett sitt samtycke till förvärvet av bostadsrätten.

Å.J. och V.R.s gemensamma förvärv av bostadsrätten är därför inte giltigt.

Har V.R. gjort ett andelsförvärv av bostadsrätten?

Vid överlåtelse av en bostadsrätt är det möjligt att överlåta en andel eller hela bostadsrätten. Enligt 2 kap. 6 § bostadsrättslagen får den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt vägras inträde i föreningen om annat inte bestämts i stadgarna. Vissa undantag görs för makar och sambor.

Av handlingarna i målet framgår att Å.J. och V.R. undertecknade ett gemensamt överlåtelseavtal och att överlåtelseavtalet var formulerat så att det syftade till ett gemensamt förvärv av bostadsrätten med en andel om femtio procent var. Enligt hovrättens mening bör det avgörande för bedömningen av om det skett ett andelsförvärv vara parternas avsikt med överlåtelsen. Utgångspunkten bör då vara parternas avsikt såsom den kommit till uttryck i överlåtelseavtalet. En annan ordning skulle, i likhet med vad hyresnämnden funnit, leda till orimliga konsekvenser för ägarförhållandena bland annat med hänsyn tagen till regeln om överlåtelseavtalets ogiltighet i 6 kap. 5 § bostadsrättslagen.

Mot bakgrund av att parternas avsikt när överlåtelseavtalet undertecknades var att Å.J. och V.R. gemensamt skulle förvärva hela bostadsrätten med lika stora andelar finner hovrätten att V.R. inte ska anses ha gjort ett andelsförvärv av bostadsrätten.

Ska V.R. beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen?

En förutsättning för att V.R.s ansökan om medlemskap ska prövas av hyresnämnden är att bostadsrätten har övergått till henne. Eftersom hovrätten kommit fram till att Å.J. och V.R.s gemensamma förvärv av bostads-

rätten inte är giltigt och att V.R. inte heller ska anses ha gjort ett andelsförvärv av bostadsrätten ska hennes ansökan om medlemskap avslås. Hyresnämndens avvisningsbeslut ska därför undanröjas.

Nödvändig processgemenskap

Eftersom V.R.s ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen avslås redan på grund av att den underliggande rättshandlingen – överlåtelsen av bostadsrätten – inte är giltig finner hovrätten att det saknas anledning att pröva om det föreligger nödvändig processgemenskap mellan henne och Å.J..

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, Göran Söderström och Gun Lombach, referent.



HYRESNÄMNDEN I
VÄSTERÅS

HANDLÄGGNINGS-
PROTOKOLL
2016-12-21 med
BESLUT s.d.

Aktbilaga 34
Ärende nr
3347-16

Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Jenny Sigurdsson (ordförande och tillika protokollförare)

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Adress

G 4B

SÖKANDE

1. Å.J.

Ombud: Advokat K.L.

2. V.R.

Ombud: Advokat K.L.

MOTPART

HSB Bostadsrättsförening Örntorp i Ludvika

Ombud: R.W.

Saken

Medlemskap i bostadsrättsförening

Dok.Id 63505

Postadress Box 40, 721 04 Västerås	Besöksadress Sigurdsgratan 22, Västerås	Telefon 021-31 05 90 E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se www.hyresnamnden.dom.se	Telefax 021- 12 01 75	Expeditionstid måndag – fredag 08:30-16:30
---	--	--	---------------------------------	---

BESLUT (meddelas den 21 december 2016)

Ansökan avvisas.

Skäl

Tillämpliga lagrum

Den som en bostadsrätt har övergått till får, enligt 2 kap. 3 § första stycket bostadsrättslagen (BrL) inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Enligt 2 kap. 10 § första stycket BrL gäller att den som i annat fall än som sägs i 4 § första stycket förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detsamma gäller hyresgäst som avses i 8 § och sådan sökande som sägs i 9 §. Av andra stycket framgår att det i 6 kap. 5 § BrL finns en bestämmelse om ogiltighet av överlåtelse när medlemskap vägras.

Parternas talan och nämndens utredning

Den 22 september 2016 har advokaten K.L. inkommit med ansökan om hyresnämndens godkännande av medlemskap i HSB Bostadsrättsförening Örntorp i Ludvika (föreningen) för V.R.s och Å.J.s räkning. Till ansökan har fogats fullmakter för både V.R. och Å.J. och därtill en kopia av en ansökan om medlemskap, avseende bostadslägenhet nr X på adress G 4B i Grängesberg, undertecknat av dem båda. Ansökan har av föreningen försetts med ett beslut om avslag. Inget överlåtelseavtal har givits in till hyresnämnden.

Ansökan har därefter skickats för yttrande till föreningen. Föreningen har bestritt ansökan med angivande av olika skäl hänförliga till de sökandes ekonomiska och personliga förutsättningar.

Hyresnämnden har därefter kallat till sammanträde i ärendet den 8 november 2016. När sammanträdet ropades på uppgav K.L. att hon just hade fått kännedom om att Å.J. står och har stått under förvaltare sedan 2006 varför hon saknat behörighet att ansöka om godkännande av medlemskapet för hans räkning. K.L. är begärt att hyresnämnden ska pröva frågan om medlemskap endast med avseende på V.R. Vid sammanträdet begärde V.R., genom ombud K.L., skäligt rådrum att få yttra sig över fråga om avvisning på grund av nödvändig processgemenskap. Hon förelades att yttra sig senast den 22 november 2016 och den dagen inkom K.L. med yttrande endast bestående i en upprepning av V.R.s begäran om att nämnden ska pröva frågan om hennes medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Hyresnämnden har inom ramen för utredningen kontaktat förordnad förvaltare E.B. som den 10 december 2016 har inkommit med kopia av beslut om anordnande av förvaltarskap, daterat den 1 februari 2006, till styrkande av sin behörighet. Hyresnämnden har tillställt E.B. samtliga handlingar i ärendet och han har i yttrande (aktbil. 32) uppgivit att han har tagit del av dessa. Han uppger att han inte godkänner Å.J.s åtaganden och har också per telefon förtydligat att Å.J. helt saknar rättshandlingsförmåga och att samtliga rättshandlingar företagna av honom inom ramen för den aktuella tvisten ska betraktas som ogiltiga, då han i egenskap av förvaltare inte godkänner dem. Då uppgifterna lämnade av E.B. överensstämmer med de uppgifter som K.L. har lämnat för V.R.s räkning, har ytterligare yttrande från henne inte inhämtats av hyresnämnden.

V.R. har efter sammanträdet inkommit med yttranden i sak, men inte särskilt yttrat sig i fråga om avvisning.

Hyresnämndens bedömning

Av de uppgifter som K.L. har lämnat för V.R.s räkning har framgått att V.R. och Å.J. har undertecknat ett gemensamt överlåtelseavtal för förvärvet av bostadsrätten. Sökanden har uppgivit att

överlåtelseavtalet är formulerat så att det syftar till ett gemensamt förvärv av bostadsrätten med en andel om femtio procent var. Av de uppgifter som sökanden själv har lämnat framgår att Å.J. har stått under förvaltare även vid tidpunkten för förvärvet av bostadsrätten. Förvaltaren E.B. har inte lämnat sitt godkännande till Å.J.s befullmäktigande av K.L. eller till ansökan till hyresnämnden. Inte heller har han godkänt de underliggande rättshandlingar som har åberopats i ansökan.

Nämnden bedömer att ansökan ska avvisas vad gäller Å.J.. Hyresnämnden har därvid att ta ställning till om ansökan kan prövas med V.R. som ensam sökande. Då det av 2 kap. 10 § första stycket BrL framgår att den som i annat fall än som sägs i 4 § första stycket har förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta kan hänskjuta tvisten till hyresnämnden, och då V.R. till grund för sitt yrkande har åberopat ett, med Å.J., gemensamt förvärv av bostadsrätten där de båda förvärvar 50 procent var, finner hyresnämnden att det måste anses råda så kallad nödvändig processgemenskap mellan V.R. och Å.J.. Det innebär att frågan om förvärvarens medlemskap endast kan prövas på ansökan gjord av dem båda, tillsammans. En annan ordning skulle, enligt hyresnämndens mening, leda till orimliga resultat med hänsyn tagen exempelvis till de äganderättsförhållanden som skulle uppstå vid ett bifall och den regel om överlåtelseavtalets ogiltighet som följer av 2 kap. 10 § andra stycket BrL och 6 kap. 5 § BrL. Hyresnämnden bedömer därför att ansökan ska avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga. (Överklagan senast den 11 januari 2017)

Som ovan

Jenny Sigurdsson