

## Ref 28

**Vid tillämpningen av bestämmelserna om utseende av särskild granskare ska endast en medlem per bostadsrätt räknas som röstberättigad när flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt.**

9 kap. 14 § 1 och 26 § bostadsrättslagen (1991:614), 7 kap. 2 § första stycket, 3 § första stycket och 8 kap. 17 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade den 18 maj 2021 följande dom (mål nr 1896-19).

### Bakgrund

1. Bolagsverket kan efter ansökan utse någon att särskilt granska en bostadsrättsförenings förvaltning i något visst avseende.

2. Bestämmelser om särskild granskning finns i den lag som reglerar ekonomiska föreningar och dessa gäller även för bostadsrättsföreningar. Där anges att en särskild granskare ska utses om minst en tiondel av samtliga röstberättigade har röstat för det vid föreningsstämma.

3. Även lagens bestämmelser om föreningsstämma gäller för bostadsrättsföreningar men med vissa undantag. För ekonomiska föreningar gäller, som huvudregel, att varje medlem har rätt att rösta och har en röst vid föreningsstämman. För bostadsrättsföreningar gäller emellertid att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst.

4. Vid 2017 års ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Forellen 16 framställdes ett förslag om särskild granskning av föreningens förvaltning i ett visst avseende. Föreningen hade 57 medlemmar, fördelade på 40 bostadsrätter, och 5 medlemmar röstade för förslaget.

5. Bolagsverket avlog ansökan om förordnande av särskild granskare. Verket ansåg att vid beräkningen av hur många röstberättigade medlemmar en förening har ska samtliga medlemmar i föreningen räknas med, dvs. även medlemmar som har en bostadsrätt gemensamt med andra. Förslaget om särskild granskning hade därmed inte fått stöd av en tiondel av samtliga röstberättigade.

6. M.B. överklagade beslutet till Förvaltningsrätten i Härnösand som avslog överklagandet.

7. Han överklagade därefter till Kammarrätten i Sundsvall som upphävde underinstansernas avgöranden och visade målet åter till Bolagsverket för fortsatt handläggning. Kammarrätten ansåg att om flera medlemmar äger en bostadsrätt tillsammans, är endast en medlem för varje bostadsrätt röstberättigad. Kammarrätten fann att förslaget om särskild granskare hade fått stöd av mer än en tiondel av samtliga röstberättigade.

#### **Yrkanden m.m.**

8. *Bolagsverket* yrkar att kammarrättens dom ska upphävas och att verkets avslagsbeslut ska fastställas.

9. *Bostadsrättsföreningen Forellen 16* yrkar att kammarrättens dom ska upphävas.

10. *M.B.* anser att överklagandena ska avslås.

#### **Skälen för avgörandet**

##### *Frågan i målet*

11. Frågan i målet är om, vid tillämpningen av bestämmelserna om utseende av särskild granskare, endast en medlem per bostadsrätt ska räknas som röstberättigad när flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt.

##### *Rättslig reglering m.m.*

12. Enligt 7 kap. 2 § första stycket i den i målet tillämpliga lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, föreningslagen, har en medlem rätt att närvara, yttra sig och rösta vid föreningsstämman, om inte något annat anges i lagen.

13. I 3 § första stycket anges att varje medlem har en röst, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

14. Enligt 8 kap. 17 § första stycket kan varje röstberättigad föreslå att Bolagsverket ska utse granskare för särskild granskning av föreningens förvaltning och räkenskaper under viss förfluten tid eller av vissa åtgärder eller förhållanden i föreningen.

15. Av andra stycket framgår att förslaget ska framställas på en ordinarie föreningsstämma eller på en stämma där ärendet enligt kallelsen ska behandlas. Om förslaget har biträtts av minst en tiondel av samtliga röstberättigade, eller en tredjedel av de närvarande röstberättigade, ska styrelsen inom en vecka ansöka hos

Bolagsverket om att granskare ska utses. Om styrelsen försummar detta får varje röstberättigad göra en sådan ansökan.

16. Enligt 9 kap. 14 § 1 bostadsrättslagen (1991:614) i den i målet tillämpliga lydelsen gäller bestämmelserna om föreningsstämman i 7 kap. föreningslagen i tillämpliga delar för bostadsrättsföreningar, med det undantaget att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst om inte något annat har bestämts i stadgarna.

17. I 9 kap. 26 § bostadsrättslagen anges att bestämmelserna i 8 kap. föreningslagen gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar.

#### *Högsta förvaltningsdomstolens bedömning*

##### Röstberättigade i en bostadsrättsförening

18. Enligt 9 kap. 26 § bostadsrättslagen gäller bestämmelserna om särskild granskning i 8 kap. föreningslagen i fråga om bostadsrättsföreningar. I 8 kap. föreningslagen anges dock inte vem som är röstberättigad i en ekonomisk förening. Svaret på den frågan måste i stället sökas i lagens 7 kap. om föreningsstämma. Av huvudreglerna i 2 § första stycket och 3 § första stycket framgår att en medlem har rätt att rösta vid föreningsstämman och att varje medlem har en röst. Det står således klart att enligt huvudreglerna i föreningslagen är varje medlem röstberättigad.

19. Även de nämnda bestämmelserna i 7 kap. föreningslagen gäller för bostadsrättsföreningar enligt 9 kap. 14 § bostadsrättslagen, dock med det undantaget i punkten 1 att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Frågan om vem som är röstberättigad i en bostadsrättsförening kan därför inte bedömas utslutande enligt föreningslagens bestämmelser utan även denna undantagsbestämmelse måste beaktas.

20. En regel motsvarande den som finns i 9 kap. 14 § 1 bostadsrättslagen infördes första gången i 59 § i 1971 års bostadsrättslag (1971:479). I förarbetena uttalade regeringen att lagen bygger på att bostadsrätt upplåts till en medlem men hindrar i och för sig inte upplåtelse till flera medlemmar gemensamt. En upplåtelse till flera medför dock inte någon uppdelning av bostadsrätten i andelar gentemot föreningen utan bostadsrätten utövas av samägarna tillsammans (prop. 1971:12 s. 96).

21. Vidare konstaterade regeringen att föreningslagen föreskriver att varje medlem har en röst. Innehas en bostadsrätt av flera medlemmar gemensamt framstår det som mest ändamålsenligt att

de har endast en röst. Den föreslagna bestämmelsen innebär att när flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt kan bara en av dem utöva sin rösträtt. Vem denna rätt ska tillkomma får medlemmarna själva komma överens om och vid omröstning ska det kontrolleras att bara en medlem röstar för varje bostadsrätt. Om flera delägare är närvarande på stämman och de inte kan komma överens om vem som ska rösta får de samtliga avstå från att delta i röstningen (a. prop. s. 159).

22. Bostadsrättslagen bygger således på att en bostadsrätt upplåts till en enda medlem och att en upplåtelse till flera medlemmar inte medför någon uppdelning av bostadsrätten i andelar gentemot föreningen. Det kan vidare konstateras att det där inte finns något undantag från huvudregeln i 9 kap. 14 § 1 att, när flera medlemmar har en bostadsrätt, har de bara en röst. Även om varje sådan medlem i och för sig kan utöva sin rösträtt gäller detta endast under förutsättning att någon annan av bostadsrättshavarna inte gör det. Vid en omröstning får alltså endast en av medlemmarna rösta.

23. Det saknas skäl för att vid beräkningen av röstberättigade vid utseende av särskild granskare frångå bostadsrättslagens huvudregel. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt ska således endast en medlem per bostadsrätt räknas som röstberättigad.

Bedömningen i detta fall

24. Vid föreningsstämman i bostadsrättsföreningen röstade 5 medlemmar, representerande lika många bostadsrätter, för förslaget om särskild granskning av föreningens förvaltning i ett visst avseende. Föreningen hade 57 medlemmar fördelade på 40 bostadsrätter. Beträffande de bostadsrätter där flera medlemmar hade bostadsrätten gemensamt var endast en medlem per bostadsrätt röstberättigad. Förslaget om särskild granskning biträdades därför av mer än en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Det har därför sänkts skäl att avslå ansökningsen på den grunden att förslaget inte har fått tillräckligt stöd på föreningsstämman. Bolagsverkets och bostadsrättsföreningens överklaganden ska därför avslås.

### **Högsta förvaltningsdomstolens avgörande**

Högsta förvaltningsdomstolen avslår överklagandena.

I avgörandet deltog justitieråden *Jüderblom, Nymansson, Bull, Gäverth* och *Danelius*. Föredragande var justitiesekreteraren Erik Hannus.

---

***Förvaltningsrätten i Härnösand (2018-07-05, Larsson):***

*Förvaltningsrättens bedömning*

Frågan i målet är om Bolagsverket haft fog för sitt beslut att inte förordna särskild granskare i föreningen.

Enligt förvaltningsrättens mening ska Bolagsverkets prövning av ansökningar om särskild granskning i föreningar, på samma sätt som för aktiebolag, främst vara av formell karaktär. Vad som i detta avseende ska prövas är om sökanden är föreningsmedlem, om ett minoritetskvalificerat förslag föreligger, om förslaget upptar ett granskningstema samt om ärendet vederbörligen behandlats på föreningsstämma, innefattande att kallelse skett korrekt.

M.B. har i huvudsak invänt mot hur Bolagsverket tolkat bestämmelsen om särskild granskning och beräknat antalet medlemmar som måste biträda förslaget om särskild granskare i bostadsrättsföreningen.

Förvaltningsrätten konstaterar att beräkningen av om förslaget är kvalificerat utgår från bestämmelsen om särskild granskare i 8 kap. 17 § lagen om ekonomiska föreningar. För att ett minoritetskvalificerat förslag ska anses föreligga krävs således att förslaget biträds av minst en tiondel av samtliga röstberättigade eller en tredjedel av de närvarande röstberättigade. Det följer vidare av litteraturen att röststyrkan saknar betydelse (se Mallmén m.fl., *Lagen om ekonomiska föreningar – En kommentar*, 4 uppl., 2016, s. 357). Detta innebär enligt förvaltningsrättens mening att samtliga medlemmar i föreningen har rätt att rösta i frågan om särskild granskare och följaktligen ska räknas med vid avgörande om förslaget är kvalificerat eller inte.

Av utredningen i målet framgår att ordinarie föreningsstämma har ägt rum den 29 maj 2017 varvid frågan om särskild granskare har behandlats. Av protokollet till föreningsstämman framgår att förslaget biträtts av fem medlemmar samt att det totalt var 29 medlemmar närvarande vid stämman. Av den medlemsförteckning som bifogats ansökan om förordnande av särskild granskare framgår att föreningen har 57 medlemmar.

Förvaltningsrätten konstaterar att vid beräkningen av om ett minoritetskvalificerat förslag föreligger eller inte så ska samtliga röstberättigade medlemmar beaktas. I målet framgår att det aktuella förslaget endast biträtts av fem röstberättigade medlemmar på föreningsstämman. Föreningen har totalt 57 röstberättigade medlemmar och vid den aktuella stämman närvarade 29 av dem. Förvaltningsrätten konstaterar att förslaget således inte fått stöd av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar eller en tredjedel av de närvarande röstberättigade.

Mot bakgrund av att förslaget om att förordna en särskild granskare i föreningen inte biträtts av en kvalificerad minoritet har Bolagsverket haft fog för sitt beslut att inte förordna särskild granskare i föreningen. Överklagandet ska därför avslås.

– Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

***Kammarrätten i Sundsvall (2019-03-08, Lovén, Lind och Wadsten):***

Frågan i målet är hur begreppet röstberättigad ska tolkas. I målet är ostridigt att bostadsrättsföreningen i sina stadgar inte avvikit från den huvudregel som anges i 9 kap. 14 § bostadsrättslagen, vilket innebär att även om flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt så har de endast en röst. I fråga om särskild granskare hänvisar 9 kap. 26 § bostadsrättslagen till lagen om ekonomiska föreningar som därför ska tillämpas. Som redovisas i förvaltningsrättens dom krävs stöd av en tiondel av samtliga röstberättigade eller en tredjedel av de närvarande röstberättigade på stämman för att särskild granskare ska kunna utses. Föreningen har i stadgarna inte frångått bestämmelserna i bostadsrättslagen om hur rösterna ska beräknas. I och med denna särskilda reglering saknas anledning att närmare överväga innehållet i begreppet ”röstberättigad” i lagen om ekonomiska föreningar.

Kammarrätten finner således att flera medlemmar som gemensamt äger en bostadsrätt, om inte annat föreskrivs i stadgarna, endast har en röst och att denna regel även gäller i s.k. minoritetsskyddsfrågor. En medlem för varje bostadsrätt är röstberättigad och delägarna får gemensamt avgöra hur rösten ska läggas.

Bostadsrättsföreningen har 57 medlemmar som disponerar 40 röster (40 röstberättigade). Frågan om särskild granskare har behandlats och fått stöd av 5 röster. Förslaget har således fått stöd av mer än en tiondel av samtliga röstberättigade. Denna förutsättning för utseende av särskild granskare är således uppfylld. Målet ska visas åter till Bolagsverket för fortsatt handläggning.

– Kammarrätten upphäver förvaltningsrättens dom och Bolagsverkets beslut samt återförvisar målet till Bolagsverket för fortsatt handläggning.