



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020108

**BESLUT**  
2018-06-05  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 4991-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2017-05-17 i ärende nr 1375-17, se bilaga A

## PARTER

**Klagande**  
S.S.,

## Motpart

HSB:s Bostadsrättsförening Metern i Stockholm, 702001-4291  
c/o HSB Stockholm  
112 84 Stockholm

Ställföreträdare: L.K. och S.R.

## SAKEN

Medlemskap i bostadsrättsförening

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1414617

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd2@dom.se www.svea.se		

**YRKANDE I HOVRÄTTEN**

S.S. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

**PARTS TALAN**

S.S. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. att hon och hennes make numera är skilda och att de har sålt den gemensamma bostaden i Uppsala.

**HOVRÄTTENS SKÄL**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. S.S. har åberopat viss ny skriftlig bevisning.

*Rättsliga utgångspunkter*

Av 2 kap. 3 § bostadsrättslagen framgår att som huvudregel gäller 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.

Från denna huvudregel finns dock undantag. Enligt 2 kap. 6 § bostadsrättslagen får den som förvärvat en andel i en bostadsrätt vägras inträde i föreningen, om inte annat bestämts i stadgarna. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas ska dock medlemskap beviljas.

I bostadsrättsföreningens stadgar föreskrivs att den som förvärvat en andel i bostadsrätt ska beviljas medlemskap, om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer (§6 i stadgarna).

*Hovrättens bedömning*

Hovrätten prövar först frågan om det förhållandet att S.S. förvärvat en andel i bostadsrätten ger henne rätt att erhålla medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Av förarbetena till 2 kap. 5 § bostadsrättslagen framgår att när en bostadsrätt övergår till bostadsrättshavarens make föreligger i regel sociala skäl för en i princip oinskränkt rätt till inträde i föreningen (se prop. 1971:12 s. 111). Vad som närmare avses med sociala skäl framgår dock inte av förarbetena. Hovrätten uppfattar förarbetsuttalandena så att bestämmelsen är tänkt att skydda makes rätt till medlemskap i bostadsrättsförening när bostadsrätten utgör makars gemensamma bostad. S.S. har anfört att hon och maken köpte bostadsrättslägenheten år 2015 för att deras dotter skulle bo där under sin studietid. S.S. har alltså inte ens påstått att hon och maken har sammanbott i den aktuella lägenheten. Enligt hovrättens bedömning har S.S. därför inte rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen eftersom makarna inte bott tillsammans i lägenheten.

Hovrätten övergår till att pröva om det finns förutsättningar att bevilja S.S. medlemskap i bostadsrättsföreningen på grund av samboendet med dottern i lägenheten. Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska medlemskap efter andelsförvärv godkännas om bostadsrätten efter förvärvet innehas av andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Enligt förarbetena till bestämmelsen i 2 kap. 5 § bostadsrättslagen ska begreppet närstående och varaktigt sammanboende tolkas på samma sätt som i 12 kap. 34 § jordbalken (se prop. 1971:12 s. 111). Med närstående avses bl.a. föräldrar och barn. Frågan om det har varit ett sammanboende med verklig boendegemenskap ska göras mot bakgrund av de konkreta förhållanden som rått i fråga om boendet, dvs. hur hushållet har varit organiserat och hur lägenheten använts (se Svea hovrätts beslut den 13 juni 2013 i mål nr ÖH 9595-12). Det finns inget formellt krav på viss tids sammanboende för att det ska anses varaktigt. Vid sammanboende under en tid om närmare tre år anses dock sammanboendet ha pågått så länge att varaktighetskravet generellt sett är uppfyllt, oavsett de sammanboendes eventuella avsikter (se RBD 1985:6).

Det är ostridigt i målet att S.S. och S.A. är närstående i den mening som avses i 12 kap. 34 § jordabalken. S.S. har anförts att hon flyttade till lägenheten någon gång under hösten 2016 och att hon folkbokförde sig på lägenhetens adress i februari 2017.

Enligt hovrättens bedömning kan S.S.s och S.A.s sammanboende i lägenheten inte anses varaktigt i den mening som krävs för att kvalificera sig som sammanboende. I stället är det mycket som talar för att boendet tillsammans med dottern fungerar som en mer eller mindre tillfällig lösning i avvaktan på att S.S. kan få en egen bostad. Enligt hovrättens bedömning saknas det alltså förutsättningar att bevilja S.S. medlemskap i bostadsrättsföreningen även på den nu behandlade grunden. Överklagandet ska därför avslås.

---

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 och Gun Lombach, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.

HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2017-05-03  
**BESLUT**  
2017-05-17

Aktbilaga 22

Ärende nr	Rotel 7
1375-17	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Eva Reldén, ordförande  
Karin Lidekrans och Liz Grennstam, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Christian Fredrikson

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Metern 9, Helgagatan 36 C, Stockholm

**Sökande**

S.S.

Personligen närvarande

Biträdd av E.D.

**Motpart**

HSB:s Brf Metern i Stockholm  
c/o HSB Stockholm  
112 84 Stockholm  
Närvarande genom ställföreträdare

Ställföreträdare: L.K., ordförande  
S.R., ledamot

**Saken**

Medlemskap i bostadsrättsförening

---

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna och följande bekräftas av parterna.

Ärendet rör en bostadsrättslägenhet om ett rum och kokvrå, ca 28 kvm, på Helgagatan 36 C i Stockholm. S.S. har begärt att hon ska beviljas medlemskap i Brf Metern (nedan föreningen).

**S.S.:** Hon yrkar att hyresnämnden beviljar henne medlemskap i föreningen.

**L.K.:** Bostadsrättsföreningen bestrider yrkandet om medlemskap.

**S.S.:** Hon och hennes make, G.E., köpte lägenheten år 2015 för att deras dotter, S.A., skulle bo där under sin studietid. S.A. erhöll en andel på tio procent av bostadsrätten medan resten har innehafts av G.E.. Hon har nu i gåva fått hälften av sin makes andel och ansökt om medlemskap i föreningen. Både hon och maken betalar banklånet och står för övriga kostnader för bostaden. Till en början bodde dottern i lägenheten på egen hand, men sedan hösten 2016 har hon också bott där permanent.

**L.K.:** Föreningens ändamål är att upplåta lägenheter för permanentboende. Enligt föreningens stadgar 2 och 5 §§ ska medlemskap beviljas om personen avser att bosätta sig i bostadslägenheten permanent. Om föräldrar förvärvar en lägenhet till ett barn har föreningen bestämt att förutom barnet en av föräldrarna dock kan bli medlem. Att båda föräldrarna inte kan erhålla medlemskap beror på att föreningen har för avsikt att deras medlemmar ska ha ett stadigvarande boende i fastigheten och att medlemsantalet inte blir alltför stort. Föreningen ska inte ha medlemmar som inte är boende i huset. Föreningen är villig att kompromissa och godkänna S.S.s medlemsansökan under förutsättning att G.E. överlåter sin andel till henne och utträder som medlem ur föreningen.

**S.S.:** Hon har vid ett tidigare tillfälle nekat föreningens förslag och vidhåller sin ståndpunkt om att få träda in som medlem. I stadgarna saknas det föreskrifter som begränsar antalet medlemmar i föreningen och i samband med lägenhetsköpet fick hon och hennes man ingen information om denna inskränkning. Hon har talat med en jurist på HSB som hävdar att föreningen har misstolkat stadgarna och att både hon och hennes man har rätt att vara medlemmar. Föreningen har tolkat 6 § i stadgarna fel. När hon fick en anställning på Arbetsförmedlingen i Sundbyberg pendlade hon till en början från sitt hem i Uppsala till jobbet. Efter en tid flyttade hon in tillsammans med sin dotter för att få närmare till sin arbetsplats samt hjälpa dottern i hennes vardag.

Hennes make är fortsatt boende i Uppsala och sover också med jämna mellanrum över i lägenheten. De planerar tillsammans vad de ska göra, och ibland är det i Uppsala och ibland i Stockholm. De har ägt huset i Uppsala i cirka tio år och har båda bott och arbetat i Uppsala. Hon och maken har börjat sälja bostaden i Uppsala under en tid och hon själv har för avsikt att bo tillsammans med sin dotter i lägenheten i Stockholm. Hennes dotter sover i sängen och hon på en madrass, vilket hon är van vid från Mellanöstern.

Diskussion förs varefter parterna avslutar sin respektive talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas den 17 maj 2017 från kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 17 maj 2017 kl. 14.00)

S.S.s yrkande om medlemskap avslås.

### **Skälen för beslutet**

#### *Yrkande och inställning*

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

#### *Den rättsliga regleringen*

Enligt 2 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) får den som en bostadsrätt har övergått till inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i

stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får, enligt 2 kap. 5 § bostadsrättslagen, maken vägras inträde i föreningen endast om det som villkor för medlemskap i stadgarna föreskrivits att medlemmarna ska tillhöra en viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet har övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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 och det inte är fråga om att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor.

#### *Föreningens stadgar*

Föreningen har enligt 2 § i stadgarna till ändamål att – i den del som i tvisten är aktuell - upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler.

Enligt 5 § i stadgarna får den make eller maka som en bostadsrätt har övergått till, nekas inträde i föreningen endast om denne inte är medlem i HSB. Detta gäller även när bostadsrätten har övergått till annan närstående som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte nekas inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i paragrafen är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen i enlighet med föreningens ändamål rätt att neka medlemskap.



Enligt 6 § i stadgarna ska den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

*Hyresnämndens överväganden*

Hyresnämnden konstaterar att S.S. har förvärvat en andel i bostadsrätten av sin make som varken påståtts bo eller ha bott i lägenheten. Denne har tillåtits bli medlem trots att denne inte har uppfyllt det som i föreningens stadgar har angetts om rätt till medlemskap.

Hyresnämnden finner inte att det finns stöd för att S.S. skulle ha rätt till medlemskap enbart på grund av överlåtelse av andel från bostadsrättshavare till maka, eftersom den bostadsrättshavare som överlätit andelen inte bor i lägenheten. Fråga är då om S.S. har visat att hon varaktigt sammanbor med sin dotter i lägenheten och att hon därför skulle ha rätt till medlemskap på grund av överlåtelsen av andelen.

Mot bakgrund av att det boendearrangemang S.S. har beskrivit är mindre vanligt, ankommer det på S.S. att tydliggöra sitt påstående om varaktigt sammanboende med sin dotter i stället för sin make. Hennes uppgift om att hon arbetar i Sundbyberg har inte bestritts. Mot bakgrund av att lägenheten är begränsad till ett rum och kokvrå om cirka 28 kvm och att S.S. tillsammans med sin make äger ett hus i Uppsala, där hon har angett att hon tidigare har bott, samt med hänsyn till hennes beskrivning av hur lägenheten inrättats med en säng för dottern och en madrass för henne, har S.S. inte klargjort att hon har bytt permanentbostad från huset i Uppsala till lägenheten. Hon har sammantaget alltså inte visat att hon bor permanent i lägenheten som varaktigt sammanboende med sin dotter och att hon därför skulle ha en rätt till medlemskap på grund av sitt förvärv. S.S.s yrkande om medlemskap ska med hänsyn till det anförda avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1**

*Christian Fredrikson*

Prot. uppv. 2017-05-17/

Sammanträdet pågick 8.30–9.10