

Vågar en styrelse neka en bostadsrättsköpare medlemskap?

För att en överlåtelse av en bostadsrätt ska bli giltig krävs enligt huvudregeln att styrelsen i bostadsrättsföreningen godkänner förvärvaren som medlem. Men vad är det som egentligen gäller för medlemskap? När ska medlemskap beviljas och under vilka förutsättningar kan styrelsen säga nej? Sebastian Törnqvist och Susanne Falk kommer gå igenom vad som gäller enligt lag och vilka villkor som är vanligt förekommande i stadgar samt vad praxis säger om risken för skadestånd om styrelsen säger nej utan objektiva godtagbara skäl.

Inledning

Den 22 juni 2021 meddelade Svea hovrätt dom i mål nummer [T 7713-20](#) rörande skadestånd på grund av nekat medlemskap till en förvärvare av en bostadsrätt. Ledamöterna befanns vara skadeståndsskyldiga. Eftersom det i regel är lekmän som sitter i de flesta bostadsrättsföreningars styrelser och frågeställningen som en styrelse ställs inför ofta är svår, finns det anledning att redogöra för det nya rättsfallet samt tidigare praxis som finns på området och därtill gå igenom vad som enligt lag gäller för medlemskap i bostadsrättsföreningar.

Artikeln kommer läggas upp enligt följande. Först kommer en redogörelse för de formkrav som ställs på ett överlåtelseavtal, därefter kommer lagkrav på medlemskap och krav enligt stadgar på medlemskap kommenteras. Efter det berörs beslutsordningen i fråga om medlemskap och vilka instanser som kan pröva frågan om ett nekat medlemskap. Avslutningsvis kommer tidigare praxis och det färskaste avgörandet från Svea hovrätt att redogöras för.

Överlåtelseavtalet

När en bostadsrätt säljs föreligger vissa formkrav för att överlåtelsen ska bli giltig. Det ska upprättas ett skriftligt överlåtelseavtal som ska undertecknas av parterna. Utöver detta ska överlåtelseavtalet innehålla uppgifter om vilken lägenhet som överläts samt till vilket pris den överläts. Samma krav gäller vid gåva och byte. Det rör sig således inte om några omfattande eller svåruppfyllda formkrav. Följden av att inte följa formkraven är dock sträng, då överlåtelseavtalet i sin helhet blir ogiltigt. Formkraven för ett överlåtelseavtal följer av 6 kap. 4 § Bostadsrättslag (1991:614), BRL.

Av praxis framkommer att hyresnämnden vid prövning av medlemskapsfrågan endast ska göra en summarisk bedömning av avtalets giltighet, vilket torde innebära att inte heller styrelsen behöver göra mer än en summarisk bedömning.

I de flesta överlåtelseavtal intas även en klausul om att förvärvaren av bostadsrätten genom undertecknandet av överlåtelseavtalet ansöker om medlemskap i bostadsrättsföreningen, och att säljaren av bostadsrätten ansöker om utträde ur föreningen per dagen för förvärvarens tillträde.

Av 6 kap. 1 § BRL följer att den nya bostadsrättshavaren får utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Det följer av 6 kap. 5 § BRL att en överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Utanför denna artikel faller att närmare redogöra för vissa specialfall när bostadsrätten ändock kan nyttjas under viss tid utan medlemskap. Det handlar om situationer såsom när en juridisk person med panträtt i bostadsrätten förvärvar densamma på exekutiv auktion eller vid tvångsförsäljning, ett dödsbo utövar bostadsrätten, eller om bostadsrätten övergått genom bodelning, arv och testamente eller bolagsskifte. I denna del hänvisas till 6 kap. BRL. Därtill måste alltid föreningens stadgar kontrolleras om särskilda villkor införts.

Fråga om medlemskap i föreningen är av mycket stort intresse både för förvärvaren och för säljaren av bostadsrätten, och självklart även för föreningen.

Lagkrav på medlemskap

Utgångspunkten för medlemskap i en bostadsrättsförening är öppenhet. Föreningen ska således normalt bevilja en förvärvare medlemskap. Vad finns det då för bestämmelser i BRL som reglerar medlemskapsfrågan? Av 2 kap. 1 § BRL framgår det att det är föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i det andra kapitlet i BRL som avgör medlemskapsfrågan. I detta avsnitt kommer lagkraven att kommenteras och i det följande avsnittet kommer möjliga stadgevillkor att beröras.

I 2 kap. 3 § BRL anges att den som en bostadsrätt har övergått till inte får vägras medlemskap om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Utgångspunkten är öppenhet och att medlemskap ska beviljas.

Vad innebär då skrivningen ”föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare”? Någon vidare vägledning återfinns inte i lagtexten utan man får förlita sig på förarbetena till 1971 och 1991 års bostadsrättslag. I förarbetena anges att förvärvarens förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen, huvudsakligen betala årsavgiften och förvärvarens personliga kvalifikationer, att inte störa sina grannar och väl vårda sin lägenhet, tillmäts stor betydelse vid avgörande av medlemskapsfrågan. Det är således utifrån dessa två parametrar som en styrelse i en bostadsrättsförening ska bedöma om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som

bostadsrättshavare. För att medlemskap ska kunna nekas måste det finnas objektivt godtagbara skäl för det.

Det finns i tillägg till ovan vissa specialregleringar avseende medlemskapsfrågan. En juridisk person som förvärvat bostadsrätt kan normalt alltid vägras medlemskap. Samma gäller vid andelsförvärv om det inte är makar/sambo som förvärvat andel. En kommun eller en region som förvärvat en bostadsrätt för boende kan inte nekas medlemskap. Om en make/maka eller annan som varaktigt sammanbodde med medlemmen förvärvat bostadsrätten kan de i princip endast vägras medlemskap om de inte uppfyller villkoren för medlemskap och det är skäligt att uppställa kravet om uppfyllande av villkoret.

Praxis visar att det är svårt för styrelsen att göra korrekta bedömningar och att det inte sällan är så att när föreningen avslagit en ansökan om medlemskap, har hyresnämnden/hovrätten ändå beviljat medlemskapet.

Stadgevillkor för medlemskap

En bostadsrättsförening har en viss möjlighet att införa vissa krav i stadgarna för att bevilja en köpare medlemskap i föreningen. Det finns självklart gränser för vilka krav som får ställas i föreningens stadgar, en del av vilka följer direkt av lagtext och berörs nedan.

Bostadsrättslagen innehåller en icke uttömmande lista över stadgevillkor som trots förekomst i stadgar är utan verkan. I listan på ogiltiga villkor återfinns krav på medborgarskap i ett visst land, krav på en viss inkomst eller förmögenhet, att den till vilken bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkänns på andra grunder än de som gäller i BRL. Listan avslutas med en oskälighetsklausul vilken innebär att ett villkor med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill inträda i föreningen är utan verkan.

Utgångspunkten för medlemskap i en bostadsrättsförening är som framförts ovan öppenhet. Öppenhetsprincipen ska dock avvägas mot föreningens syfte och ändamål med stadgevillkoret om särskilt krav för medlemskap. För att göra frågan lite mer konkret kan följande nämnas som skäliga villkor i stadgar; krav på viss ålder (seniorboende t.ex. 55 år), tillhörighet till viss annan förening (med anknytning till boende), kategoriboende, yrkeskategori och krav på permanentboende.

Oavsett vilket villkor det handlar om ska villkoret vara sakligt motiverat utifrån syftet eller ändamålet. Vidare måste villkoret vara tydligt och inte skönsmässigt, det måste alltså finnas en viss förutsebarhet.

Det är idag relativt vanligt förekommande med så kallade "seniorboenden". Vad det mer konkret innebär är att det i föreningens stadgar intagits ett villkor om att förvärvaren måste ha uppnått en viss ålder, ofta 55 år. Vid angivelse i stadgarna om krav på 55 år får syftet med villkoret, att det främst ska bo äldre människor i föreningen, anses vara uppfyllt. Villkoret är också tydligt, att det krävs 55 år fyllda för att kunna få bli medlem i föreningen. Pondera att villkoret i stället hade varit utformat att medlemskap ska företrädesvis beviljas de som fyllt 55 år, det blir då en

skönsmässig bedömning för styrelsen, och förutsebarheten blir begränsad. Av förarbetena till diskrimineringslagstiftning framkommer att äldre och yngre kan vara extra skyddsvärda på bostadsrättsmarknaden varför det kan vara skäligt med åldersbegränsningar. Däremot har det framförts argument för att det kan vara oskäligt att ha ett åldervillkor inom intervallet att man ska t.ex. ska vara mellan 35 och 45 år.

Typexemplet på kravet om tillhörighet i en viss annan förening är exempelvis HSB:s och Riksbyggens stadgevillkor. I HSB:s normalstadgar anges att inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningen eller övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus. Det krävs således medlemskap i HSB för att kunna beviljas inträde i en HSB-förening. Villkoret får anses vara motiverat av att HSB har en nära anknytning till föreningens verksamhet.

Krav på permanentboende är också vanligt förekommande. Ett sådant villkor utformas ofta som så att om det kan förväntas att förvärvaren inte avser att permanent bosätta sig bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Syftet med ett sådant villkor får anses vara önskemålet om en väl fungerande bostadsrättsförening med medlemmar som är engagerade i föreningen och föreningens framtid.

Beslutsordningen

Som påpekats tidigare är det styrelsen i en bostadsrättsförening som är ansvarig för att avgöra en fråga om medlemskap. Om förvärvaren blir nekad medlemskap och anser att nekandet inte är i linje med BRL eller stadgarna, har förvärvaren möjlighet att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom en månad från den dag han/hon fick del av beslutet, vilket följer av 2 kap. 10 § BRL. Även hyresnämndens beslut i frågan kan överklagas, tas då upp av avdelning 16 på Svea hovrätt, som även utgör högsta instans i dessa frågor.

Praxis avseende skadeståndsskyldighet

När lagtexten är otydlig eller detaljfattig är det upp till domstolarna att tolka lagtexten och avgöra vad lagtexten innebär och i förlängningen tolka gällande rätt. Fråga om medlemskap i bostadsrättsföreningar ska beviljas eller inte har varit uppe till prövning i många fall. En redogörelse för denna praxis faller utanför denna artikel. Nedan följer en redogörelse för avgöranden där medlemskap nekats och frågan om skadeståndsskyldighet behandlats.

Svea HovR RH 2000:22

I [fallet](#) erhöll säljaren ett brev från föreningen var det framkom att föreningen valt att neka köparna inträde som medlemmar i föreningen. Säljaren ansökte därefter om stämning å föreningen och krävde skadestånd. Tingsrätten gick på säljarens linje och förpliktigade föreningen att till säljaren utge ett belopp motsvarande köpeskillingen.

Föreningen överklagade beslutet till hovrätten som prövade ärendet.

I den del som berörde huruvida föreningen borde ha godtagit de tilltänkta köparna som medlemmar uttalade hovrätten följande. I kravet på att föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem ligger i första hand att den tilltänkta medlemmen ska kunna fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Den prövning som föreningen gör ska vara objektiv och grundas på utredning i rimlig omfattning. För att skadestånd ska kunna bli aktuellt krävs det att föreningen i avsevärd grad åsidosatt sin objektivitet vid prövningen.

Föreningen hade vid beslutsfattandet haft tillgång till

- kreditupplysningar
- en av HSB upprättad kalkyl
- lönespecifikationer för den ena köparen
- samt brev från den ena köparens borgenärer att han hade reglerat sin skuld.

Föreningen hade trots upprepade påminnelser dock inte erhållit något arbetsgivarintyg, vilket föreningen ansåg behövdes för att kunna göra en bedömning om köparnas framtida ekonomiska situation. Det visade sig även att den ena köparen hade konsumtionsskulder överstigande 150 000 kronor.

Hovrätten angav att föreningen vidtagit en seriös och på objektiva skäl grundad bedömning av köparnas ekonomiska förmågor och funnit att de saknat förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser. Hovrätten fann att bedömningen inte medförde något skadeståndsansvar.

Svea HovR T 6624-10

En bostadsrättshavare och en bostadsrättsförening hade ingått ett förlikningsavtal vari bostadsrättshavaren bereddes möjlighet att ianspråka en del av föreningens råvind och inkorporera ytan i sin bostadsrätt. Enligt avtalet hade bostadsrättshavaren att till föreningen tillhandahålla vissa besiktningshandlingar för att kunna fullgöra sina förpliktelser enligt förlikningsavtalet.

Bostadsrättshavaren sålde sedermera lägenheten i juli 2007 till ett par för 4 525 000. I oktober samma år lät styrelsen meddela att paret inte kunde beviljas medlemskap eftersom säljaren inte hade uppfyllt alla villkor i avtalet han hade med föreningen. I köpeavtalet mellan säljaren och köparna fanns det en klausul som löd ”*slutbesiktning samt bevis från stadsbyggnadskontoret vad gäller ombyggnationen av vindsutrymmet ovanför lägenheten, skall samtliga vara godkända innan överlåtelse av bostadsrätten kan ske*”.

Föreningen menade att de var tvungna att pröva frågan om säljaren hade fullgjort sina skyldigheter mot föreningen innan köparna skulle kunna beviljas medlemskap. Enligt tingsrätten hade det inte förekommit något som tydde på att köparna hade begärt att föreningen skulle pröva villkoret. Utöver det ansåg tingsrätten att villkoret var mycket luddigt och otydligt formulerat. Tingsrätten angav vidare att det inte är

lagstiftarens avsikt att föreningar ska få pröva eller ens behöver pröva villkor av detta slag. Tingsrätten fann sammanfattningsvis att det inte förelegat något hinder för säljaren att överlåta lägenheten och att föreningen har saknat skäl att inte anta köparna som medlemmar och bevilja säljaren utträde.

Tingsrätten förpliktigade föreningen och styrelsen att solidariskt till säljaren utge ett belopp om 1 289 543 kronor, dels för den lägre köpeskilling han erhöll när han sålde om lägenheten, dels för de dubbla boendekostnaderna han haft på grund av föreningens nekande av medlemskap.

Föreningen överklagade avgörandet till [hovrätten](#) som fastställde tingsrättens dom i fråga om medlemskap och skadeståndet. Hovrätten förtydligade vilka parametrar en styrelse har att utgå ifrån vid beslut om medlemskap och angav att det ska vara en köparens personliga kvalifikationer och förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser som ligger till grund för bedömningen av medlemskap. I målet var det ostridigt att det hade saknats skäl att vägra köparna medlemskap i föreningen på grund av personliga kvalifikationer eller ekonomisk förmåga. Hovrätten konstaterade att det saknas rättsligt stöd för att vägra förvärvare av bostadsrätten medlemskap på grund av omständigheter hänförliga till den befintliga bostadsrättshavaren.

Svea HovR T 7713-20

En bostadsrättshavare överlät sin bostadsrätt till en köpare i mars 2017. I samband med överlåtelsen ansökte förvärvaren om medlemskap i föreningen. Styrelsen meddelade då att köparen inte kunde beviljas medlemskap då styrelsen gjorde bedömningen att köparen inte hade för avsikt att permanent bosätta sig i lägenheten. Köparen hänsköt frågan till hyresnämnden som i mars 2018 beslutade att bifalla köparens begäran om inträde som medlem i föreningen.

Med anledning av hyresnämndens beslut krävde säljaren skadestånd av föreningen och styrelsen i bostadsrättsföreningen med anledning av att säljaren haft dubbla boendekostnader på grund av att styrelsen nekat köparen medlemskap.

I föreningens stadgar framgick att *”om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap”*.

Föreningen angav i domstolsprocessen att de haft en utdragen och infekterad tvist med förvärvarens pappa, som var lokalhyresgäst i föreningens byggnad. Pappan hade sedan tidigare försökt förvärva en bostadsrätt i föreningens byggnad som en övernattningsbostad. Styrelsen hade då meddelat att de inte kunde godkänna person som medlem om denne inte hade för avsikt att bosätta sig där permanent. Styrelsen misstänkte att hyresgästens dotter, förvärvaren, inte heller hade för avsikt att permanent bosätta sig i lägenheten.

Styrelsen i föreningen kontaktade en annan bostadsrättsförening i vilken förvärvaren vid den tidpunkten var folkbokförd. Styrelsen förhörde sig om förvärvaren var medlem i den andra föreningen, om hon begärt utträde, om hon bodde permanent i

den lägenhet hon var folkbokförd på, om hon ägde den lägenhet hon var folkbokförd på, om hon bodde i lägenheten själv samt om hon betalade sin avgift i tid.

Föreningen svarade på frågorna och det framkom då att hon var medlem i föreningen, att hon inte hade ansökt om utträde, att hon inte var permanent boende i den lägenhet hon var skriven på, utan att hennes bror bodde där, och att familjen nyligen köpt en annan lägenhet i samma förening som förvärvaren skulle bo i.

Tingsrätten ansåg att ovanstående utredning med de svar som styrelsen fått från den andra föreningen inte var entydiga, utan att de gav upphov till ytterligare oklarheter kring förvärvarens boende, som styrelsen borde ha följt upp med kompletterande frågor. Vad gällde invändning om att styrelsen haft en konflikt med förvärvarens pappa kunde den konflikten inte direkt kopplas till förvärvaren, varför invändningen inte kunde tillmätas någon avgörande betydelse. Tingsrätten fann sammantaget att utredningen som styrelsen i föreningen gjort och grundat sitt beslut på varit bristfällig och inte tillräcklig för att anta att förvärvaren inte hade för avsikt att bosätta sig i lägenheten.

Tingsrätten förpliktade bostadsrättsföreningen att utge skadestånd om 112 087 kronor till säljaren av lägenheten. [Hovrätten](#) gjorde ingen annan bedömning och fastställde tingsrättens dom.

Sammanfattningsvis kan följande konstateras

Vid rådgivning till en bostadsrättsförenings styrelse avseende hantering av medlemskapsfrågor är bland annat följande av vikt.

Avtalet måste vara giltigt. Eftersom formkraven är få är det relativt enkelt att säkerställa att de är uppfyllda. Dock torde styrelsen endast behöva göra en summarisk prövning av frågan – de kan utgå från giltighet om avtalet inte uppenbarligen är ogiltigt.

Det finns en öppenhetsprincip – medlemskap ska som utgångspunkt beviljas. Vid bedömningen om föreningen skäligen bör godta personen som medlem ska styrelsen främst bedöma förvärvarens förmåga och vilja att betala årsavgiften till föreningen samt förvärvarens förmåga att inte störa och väl vårda sin lägenhet samt i övrigt följa stadgarna. Att neka medlemskap på grund av personliga brister bör tillämpas med stor varsamhet. Bedömningen ska vara seriös och objektiv. Finns villkor för medlemskap i stadgarna ska dessa uppfyllas. Det är viktigt att uppställda villkor är tydliga och inte öppnar för skönsmässiga bedömningar. Villkoren ska vara sakligt motiverade utifrån ändamålet. Det ska vara ett berättigat syfte, som är lämpligt och nödvändigt för ändamålet.

Följs inte ovan, finns en risk att styrelsens ledamöter kan bli skadeståndsskyldiga.

Framåtblickande

Med detta vid handen kan konstateras att möjligheten att neka en köpare inträde i bostadsrättsföreningen kan upplevas liten med dagens lagstiftning. Exempelvis kan nämnas fastighetsaffärer relaterade till organiserade brottslighet och penningtvätt. Hur ska en styrelse agera om de misstänker att en person förvärvat en lägenhet i syfte att tvätta pengar? Styrelsen ska förhålla sig till huruvida personen kommer kunna fullgöra sina ekonomiska förpliktelser (vilket sannolikt inte är ett problem för det fall det rör sig om penningtvätt) och förvärvarens personliga kvalifikationer, och har således inte möjlighet att agera på sin misstanke om brott utöver att polisanmäla. Förhoppningsvis uppstår ovan beskriven situation inte särskilt ofta, men det visar hur trubbigt institutet om medlemskapsprövning kan bli, om det ställs på sin spets.

Det finns dock god anledning att ha kvar dagens regelverk, en styrelse ska inte kunna neka en förvärvare medlemskap på diffusa misstankar om oegentligheter. Det är upp till lagstiftaren att behandla dessa frågor och såvitt känt finns det ingen planering att rubba på öppenhetsprincipen.



[Susanne Falk](#)

Advokat och delägare vid Landahl Advokatbyrå



[Sebastian Törnqvist](#)

Jurist på Landahl Advokatbyrå