



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2022-03-31
Stockholm

Mål nr
ÖH 4954-21

Sid 1 (10)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2021-03-31 i ärende nr 4693-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Johnny Sjökvist, 19781220-7152
Vansjövägen 3
775 54 Krylbo

Ombud: Jur.kand. Henrik Johansson
Karvatvägen 94
Fi-66800 Oravais
Finland

Motpart

Bostadsrättsföreningen Grängesbergshus nr 5, 783800-1225
c/o Riksbyggen
Box 149
781 22 Borlänge

Ombud: Advokaterna Blanka Kruljac Rolén och Elfrida Skowronski
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Box 7315
103 90 Stockholm

SAKEN

Medlemskap i bostadsrättsförening

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.
2. Hovrätten avvisar Johnny Sjökvists yrkande om att hovrätten ska fastställa att hans ansökan till hyresnämnden har hänskjutits i rätt tid och att han uppfyller kraven för medlemskap i Bostadsrättsföreningen Grängesbergshus nr 5.
3. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad i hovrätten.

Dok.Id 1786749

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

Johnny Sjökvist har i första hand yrkat att hovrätten ska bifalla hans talan i hyresnämnden och bevilja honom medlemskap i Bostadsrättsföreningen Grängesbergshus nr 5 (föreningen).

Johnny Sjökvist har i andra hand yrkat att hovrätten – för det fall hans ansökan om medlemskap avslås på någon annan grund än att frågan om medlemskap inte har hänskjutits till hyresnämnden i rätt tid eller att han inte uppfyller kraven för medlemskap i föreningen – ska fastställa att hans ansökan till hyresnämnden har hänskjutits i rätt tid och att han uppfyller kraven för medlemskap i föreningen.

Föreningen har bestritt yrkandena och har anfört att båda yrkandena ska i första hand avvisas och i andra hand avslås.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten. Johnny Sjökvist har yrkat att föreningen ska stå för hela rättegångskostnaden i målet oavsett utgången. Han har till grund för yrkandet åberopat att föreningen har agerat vårdslöst i processen genom att under pågående prövning besluta att bostadsrätten i fråga ska upphöra. Föreningen har bestritt yrkandet.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden med följande förtydliganden och tillägg.

Johnny Sjökvist

Efter det att Christoffer Runnholm förvärvat bostadsrätten till lokalen hjälpte Johnny Sjökvist, Pär Öberg och Pär Sjögren till med lokalen. Bland annat lånade de ut träningsredskap som ställdes i lokalen. Pär Öberg arbetar som elektriker och hjälpte till med elen. De är alla vänner. Tanken var att Johnny Sjökvist och Pär Sjögren på sikt skulle bli en del av verksamheten tillsammans med Christoffer Runnholm. Ett par månader efter det att Christoffer Runnholm förvärvat lokalen frågade han Johnny

Sjökvist om denne ville ta över lokalen. Johnny Sjökvist tackade ja till det erbjudandet och fortsatte själv planerna på att göra om lokalen till ett träningsställe. Både Pär Öberg och Pär Sjögren hjälpte honom med det. När det gäller gåvobrevets giltighet har ingen väckt talan om ogiltighet inom två år. Vidare är varken uppgift om pris eller värde ett formkrav för gåvobrev. Han anlidade ett ombud i oktober 2020 eftersom föreningen då hade skickat ett ägaranspråk till honom och bytt lås till lokalen.

Föreningen

Föreningen ligger i Grängesberg. Det är en liten förening som består av sex bostadsrättslägenheter och fem butikslokaler. Föreningen har anlitat Riksbyggen som ekonomisk förvaltare. Det är genom Riksbyggens administrativa system som Johnny Sjökvists medlemskapsansökan har tagits emot. Föreningen fick ansökan först den 20 januari 2020 och inte den 8 januari 2020, eftersom den förmedlats genom Riksbyggens system. Johnny Sjökvist upprättade en ansökan om hänskjutande av frågan om medlemskap till hyresnämnden redan den 3 december 2020, vilket är en dag innan han påstår att föreningen för första gången antytt att han inte beviljats medlemskap. Fullmakten som Johnny Sjökvist gett in till hyresnämnden är daterad den 4 oktober 2020, vilket är drygt två månader innan han hänsköt tvisten till hyresnämnden. När det gäller Johnny Sjökvists fastställelseyrkande saknas fastställelseintresse och ska under alla förhållanden avvisas eller avslås.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. På Johnny Sjökvists begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med honom själv samt vittnesförhör med Pär Öberg och Pär Sjögren. På föreningens begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med Karin Karlsson och Mikael Nilsson. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Ska Johnny Sjökvist beviljas medlemskap i föreningen?

Utgångspunkter för hovrättens bedömning

Målet gäller frågan om Johnny Sjökvist ska beviljas medlemskap i föreningen. Inom ramen för den prövningen har dock målet kommit att omfatta ett stort antal s.k. preliminärfrågor av betydelse för ett eventuellt medlemskap.

Parterna är oeniga bl.a. i fråga om Johnny Sjökvist överhuvudtaget har gjort ett giltigt förvärv av bostadsrätten och i vart fall om ett eventuellt förvärv som han kan ha gjort har återgått. I målet har upplysts om att Johnny Sjökvist numera har väckt talan om bättre rätt till bostadsrätten vid Falu tingsrätt.

Föreningen har även gjort gällande att det saknas förutsättningar för att bevilja Johnny Sjökvist medlemskap i bostadsrättsföreningen, eftersom bostadsrätten till lokalen har upphört. Föreningen har anfört att föreningen vid en extra föreningsstämma den 16 februari 2021 fattade beslut om att bostadsrätten till lokalen, med stöd av 6 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614), med omedelbar verkan ska upphöra. Föreningen har gjort gällande att det beslutet inte har klandrats och att det har fattats i behörig ordning.

Johnny Sjökvist har invänt att beslutet om att bostadsrätten till lokalen ska upphöra inte är giltigt. Han har gjort gällande att han var bostadsrättshavare, men att han inte kallades till eller närvarade på stämman. Vidare har Johnny Sjökvist framhållit att den extra stämman sammankallats samtidigt som det förelåg en tvist om vem som ägde bostadsrätten.

Av 2 kap. 3 § bostadsrättslagen följer att den som en bostadsrätt har övergått till inte får vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Bestämmelserna i bostadsrättslagen utgår från att en bostadsrättsförening normalt inte ska ha andra medlemmar än sådana som också

är bostadsrättshavare (Hjorth och Uggla, Bostadsrättslagen en kommentar, 6 uppl., 2019, s. 86). Om Johnny Sjökvist inte är bostadsrättshavare, kan det vara ett skäl att neka honom medlemskap.

Hovrätten har därmed inom ramen för frågan om Johnny Sjökvist ska beviljas medlemskap i föreningen att, som preliminärfrågor, pröva om bostadsrätten till den aktuella lokalen har upphört och om det – under förevarande omständigheter – utgör ett skäl mot att bevilja Johnny Sjökvist medlemskap i föreningen. Inom ramen för den bedömningen kan hovrätten behöva ta ställning till om stämmobeslutet har tillkommit i korrekt ordning eller om det är behäftat med någon annan brist i förhållande till Johnny Sjökvist. Den saken kan påverkas av om Johnny Sjökvist var ägare till bostadsrätten vid tidpunkten för föreningsstämmans beslut. Sistnämnda frågeställning styrs i sin tur av om Johnny Sjökvist har gjort ett giltigt förvärv, alternativt av om hans förvärv hade återgått. Bedömningen av de olika preliminärfrågor som hovrätten har att ta ställning till är således beroende av varandra.

Hovrättens bedömning av giltigheten av ett stämmobeslut inskränker sig till fall där det är uppenbart att stämmobeslutet inte är formellt giltigt och prövningen i denna del är endast summarisk (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 27 oktober 2016 i mål nr ÖH 11178-15).

Ska medlemskap beviljas?

Föreningen har återopat ett protokoll från en extra stämma förd per capsulam den 16 februari 2021. Av protokollet framgår att samtliga medlemmar i föreningen var representerade vid stämman. Det står klart att Johnny Sjökvist vid den tidpunkten inte var medlem i föreningen. Föreningen var vid stämman upptagen som ägare till bostadsrätten. Vidare framgår det att stämman enhälligt fattade beslut om att bostadsrätten till den aktuella lokalen med stöd av 6 kap. 11 § bostadsrättslagen med omedelbar verkan skulle upphöra. Den i målet aktuella lokalen är alltså i nuläget inte knuten till någon bostadsrätt i föreningen.

Om ett beslut av föreningsstämman inte har kommit till i behörig ordning eller på något annat sätt strider mot lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, tillämplig lag om årsredovisning eller stadgarna, får bl.a. en föreningsmedlem föra talan mot föreningen vid allmän domstol om att beslutet ska upphävas eller förändras (se 9 kap. 14 § bostadsrättslagen samt 6 kap. 47 § lagen om ekonomiska föreningar).

Lagen om ekonomiska föreningar skiljer dock mellan klanderfall och nullitetsfall. I klanderfallen måste talan väckas mot föreningsstämmans beslut inom viss tid, tre månader från beslutsdagen, för att beslutet inte ska bli giltigt (se 6 kap. 48 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar). I fråga om nullitetsfallen, som är närmare angivna i 6 kap. 48 § andra stycket i samma lag, kräver lagen inte att talan väcks inom någon viss tid. Enligt allmänna principer kan dock en längre tids passivitet medföra att talerätten går förlorad även i sådana fall. (Se prop. 1986/87:7 s. 141 samt Andersson, Sten m.fl, Lagen om ekonomiska föreningar (JUNO version 5B), kommentaren till 6 kap. 47 och 48 §§.)

Såvitt framkommit har ingen fört talan mot föreningen vid allmän domstol om att föreningsstämmans beslut ska upphävas eller ändras. En sådan talan som redovisas ovan kan dock inte föras av en person som är utomstående i förhållande till föreningen.

Vissa beslut av en association kan emellertid, som angetts ovan, vara nulliteter. Det är här fråga om beslut som genom sitt innehåll eller tillkomstsätt innefattar ett så pass allvarligt åsidosättande av lagen eller stadgarna att de anses som nulliteter (prop. 1986/87:7 s. 143). Det kan innebära att ett sådant beslut, även om det inte har klandrats, inte får verkställas och inte heller registreras i de fall det är fråga om ett beslut som förutsätter registrering (se NJA 1996 s. 679). Frågan är därmed om det nu aktuella beslutet kan utgöra en nullitet.

Det beslut som fattats vid föreningsstämman den 16 februari 2021 synes inte vara av det slag som var för handen i det ovan nämnda rättsfallet från Högsta domstolen (jfr RH 2014:13). Beslutet kan dock vara en nullitet av andra skäl.

Exempelvis kan ett beslut vara en nullitet om det strider mot tvingande regler som är avsedda att skydda andra än medlemmarna. Det är en fråga för rätts-tillämpningen att avgöra vilka regler som på sådant sätt kan anses vara tvingande. (Se Johansson, Svensk Associationsrätt i huvuddrag, 13 uppl., 2022, s. 222 och prop. 1986/87:7 s. 143.)

Om ett beslut är ogiltigt av det skälet att det inkräktar på en utomstående persons intressen kan denne – som framgår ovan – i och för sig inte föra en klandertalan, men det kan i vissa fall finnas möjlighet för denne att föra en fastställsetalan om beslutets ogiltighet (Andersson, a.a., s. 223). Det har inte framkommit att det har väckts en sådan talan.

Det har alltså inte genom en sedvanlig prövning i allmän domstol fastställts att föreningsstämmans beslut är ogiltigt, vare sig generellt eller i förhållande till Johnny Sjökvist. Frågan är då om det ändå finns skäl för hovrätten att bortse från föreningsstämmans beslut i förevarande mål.

Hovrätten konstaterar att beslutet om upphörande av bostadsrätten har fattats enhälligt av samtliga medlemmar i föreningen på föreningsstämman. Om det var så att föreningen vid tillfället inte ägde bostadsrätten, får beslutet dock anses vara förenat med en brist (jfr 6 kap. 11 § bostadsrättslagen).

Bostadsrättslagens bestämmelser om stämmans möjlighet att besluta om att en bostadsrätt ska upphöra kan inte anses vara uppställda för att skydda andra än medlemmarna (jfr vad som redovisats ovan och se prop. 1971:12 s. 118 och Hjorth och Uggla, a.a., s. 199). I förevarande fall kan dock beslutet ändå ha inneburit skada för en utomstående, dvs. en potentiell bostadsrättshavare som inte var medlem (för det fall det rätteligen var Johnny Sjökvist som var bostadsrättshavare vid tidpunkten för beslutet).

En person kan vara bostadsrättshavare utan att vara medlem, i vart fall temporärt (jfr t.ex. 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen). Lagstiftningen synes utgå från att en bostadsrättshavare som inte är medlem kan sakna inflytande över de beslut som

stämman fattar (Hjorth och Ugglå, a.a., s. 177). Det står även klart att en bostadsrättsförening i och för sig har vissa möjligheter att förfoga över en bostadsrätt till men för bostadsrättshavaren, även i det fallet att denne inte är medlem, se t.ex. 6 kap. 1 a § tredje meningen och 6 kap. 2 § sista meningen bostadsrättslagen. Om föreningen på det sätt som anges i dessa lagrum tvångsförsäljer en bostadsrätt, har bostadsrättshavaren dock rätt till det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar och en eventuell köpeskillning ska fördelas mellan föreningen, bostadsrättshavaren och panthavare (Hjorth och Ugglå, a.a., s. 307).

En bostadsrättsförening kan vidare komma att fatta beslut om upphörande av en bostadsrätt, trots att bostadsrätten har pantsatts och utan att panthavaren har medgett att bostadsrätten ska upphöra. Även ett sådant beslut skulle kunna utgöra ett förfogande av bostadsrätten till skada för en tredje man med intressen i bostadsrätten. Det förfarandet kan vara i strid med lagstiftningen (jfr 6 kap. 11 § andra stycket bostadsrättslagen) och konsekvensen av ett sådant agerande är att föreningen kan bli skadeståndsskyldig mot panthavaren (se prop. 1995/96:17 s. 44).

I förevarande fall är det därtill så att det är en förvärvare av en lokal som har drabbats av det eventuellt felaktiga beslutet och inte en förvärvare av en bostadslägenhet (jfr skillnaden i skydd som finns för en förvärvare beträffande de olika typerna av lägenheter enligt 6 kap. 9 § bostadsrättslagen).

Det ovan sagda leder fram till slutsatsen att det, inom ramen för den prövning som ska ske i målet, inte är uppenbart att stämmobeslutet saknar giltighet. Det innebär att det i nuläget inte finns någon bostadsrätt till den i målet aktuella lokalen, beträffande vilken Johnny Sjökvist kan beviljas medlemskap. Under de i målet aktuella och särpräglade förhållandena bör Johnny Sjökvists ansökan om medlemskap inte få bifall (jfr Svea hovrätts beslut den 4 juli 2017 i mål nr ÖH 6022-16 och Svea hovrätts beslut den 21 maj 2010 i mål nr ÖH 2149-09). Hans överklagande därom ska därför avslås.

Vid denna utgång saknas det skäl att ta ställning till föreningens övriga invändningar mot att bevilja Johnny Sjökvist medlemskap i föreningen.

Johnny Sjökvists fastställelseyrkanden

Johnny Sjökvist har yrkat att hovrätten – för det fall hans ansökan om medlemskap avslås på någon annan grund än att frågan om medlemskap inte har hänskjutits till hyresnämnden i rätt tid eller att han inte uppfyller kraven för medlemskap hos föreningen – ska fastställa att hans ansökan till hyresnämnden har hänskjutits i rätt tid och att han uppfyller kraven för medlemskap hos föreningen.

Såvitt hovrätten kan bedöma menar Johnny Sjökvist att ett fastställande av dessa förhållanden kan vara av betydelse för honom i en eventuell civilrättslig tvist mot föreningen i allmän domstol. Hovrätten konstaterar att det inom ramen för en sådan tvist bör finnas möjligheter för honom att få en fullödlig prövning av frågan om hans rättigheter har trätts för när av föreningen, eller någon annan, på grund av de händelser som kringgärdar överlåtelsen och medlemskapet i föreningen.

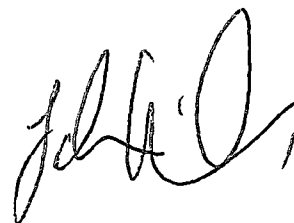
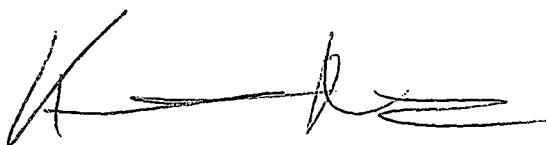
En hyresnämnd, till skillnad från allmän domstol, saknar emellertid behörighet att ta upp en fastställsetalan (se Julius, Håkan, Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister, 2 uppl., 2020, s. 123). Varken i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder eller i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt finns några bestämmelser om en möjlighet att föra en fastställsetalan. Följaktligen kan inte heller hovrätten, inom ramen för en överprövning av ett beslut från en hyresnämnd, pröva ett fastställelseyrkande. Sådana yrkanden får prövas enligt den för tvistemål föreskrivna ordningen. Johnny Sjökvists fastställelseyrkanden ska därför avvisas.

Rättegångskostnader

Enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska tappande part ersätta motpartens rättegångskostnader. Johnny Sjökvist har förlorat målet och ska därför som utgångspunkt ersätta föreningen för dess rättegångskostnader. I målet har dock föreningen fattat beslutet om att bostadsrätten till lokalen ska upphöra efter det att Johnny Sjökvist hänskjutit frågan om prövning av medlemskap till hyresnämnden. Föreningen har alltså under pågående process lagt hinder i vägen för en prövning av frågan om Johnny Sjökvist ska beviljas medlemskap i

föreningen. Enligt vad som redovisats ovan var det i vart fall tvistigt vem som var bostadsrättshavare vid tidpunkten för föreningens beslut om att bostadsrätten skulle upphöra. Enligt hovrättens bedömning föreligger inte tillräckliga skäl för att bifalla Johnny Sjökvists yrkande om att föreningen ska svara för samtliga rättegångskostnader oavsett utgången i målet. Hovrätten finner emellertid att det är skäligt att parterna enligt grunderna för 18 kap. 3 § rättegångsbalken står sina egna rättegångskostnader i hovrätten (jfr Fitger, Peter m.fl., Rättegångsbalken, JUNO version 91, kommentaren till 18 kap. 3 §, med hänvisning till NJA 2013 s. 1143).

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Mats Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Johanna Wiklund, referent.



Nämnden

Hyresrådet Anders Gustavsson, ordförande tillika protokollförare

Övriga ledamöter: Lars Arktedius och Tommy Janfjäll

Plats för handläggningen

Falu tingsrätt

Fastighet/Adress

Kopparbergsvägen 50, Grängesberg

PARTER

Sökande

Erik JOHNNY Sjökvist

Vansjövägen 3 Lgh 1102

775 54 Krylbo

Närvarande genom ombud samt per telefon

Ombud: Jur.kand. Henrik Johansson

Karvatvägen 94

FI-66800 Oravais

Finland

Närvarande via videolänk

Motpart

Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5, 783800-1225

c/o Riksbyggen

Box 149

781 22 Borlänge

Närvarande genom ombud.

Ombud: Advokaterna Cecilia Vallman och Blanka Kruljac-Rohlén

Advokatfirma DLA Piper Sweden KB

Box 7315

103 90 Stockholm

Saken

Medlemskap i bostadsrättsförening

Ärendet ropas på och närvaron kontrolleras.

Dok.Id 93612

Postadress
Box 40, 721 04
Västerås

Besöksadress
Sigurdsgatan 22,
Västerås

Telefon
021-31 05 90
E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se
www.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30–16:00

Det antecknas att det inte föreligger något hinder för dagens sammanträde samt att Jonny Sjökvist inkom med ansökan till hyresnämnden om beviljande av medlemskap i Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5 den 8 december 2020.

YRKANDEN

Johnny Sjökvist yrkar att hyresnämnden fastlår att Jonny Sjökvists ansökan inkommit i rätt tid till nämnden samt att Jonny Sjökvist beviljas medlemskap i Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5

Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5 bestrider yrkandena och begär att ansökan i första hand ska avvisas och andra hand ogillas.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Johnny Sjökvist Den 6 januari 2020 fick Johnny Sjökvist bostadsrätten 203405001-0602 Kopparbergsvägen 50 i gåva. Han och gåvogivaren undertecknade ett gåvobrev som skickades med medlemsansökan till föreningen som tog emot det den 8 januari 2020. Därmed fullbordades gåvan och sakrättsligt skydd uppnåddes.

Föreningen har gjort gällande att den aktuella bostadsrätten överläts till föreningen den 27 januari 2020 och en tvist har uppstått mellan Johnny Sjökvist och föreningen om vem av dem som förvärvat bostadsrätten.

Den 4 december 2020, efter att Johnny Sjökvist postat sin ansökan till hyresnämnden, har föreningen framfört nya grunder för sin inställning. Föreningen medger att gåvan av bostadsrätten till Johnny Sjökvist hade uppnått sakrättsligt skydd men gör istället gällande att överlåtelsen vid någon senare tidpunkt blivit ogiltig eftersom Johnny Sjökvist inte upptagits som medlem i föreningen.

En överlåtelse blir inte ogiltig förrän frågan om medlemskap är slutligt avgjord och Johnny Sjökvist har inte fått ta del av något beslut angående hans medlemskap. Så sent som den 18 november 2020 meddelade föreningen att den inte haft någon anledning att pröva medlemskapet eftersom den ansåg att det inte hade skett någon överlåtelse till Johnny Sjökvist. Det är alltså meningsskiljaktigheten om huruvida det har skett en överlåtelse till Johnny Sjökvist som tvisten handlat om och som har behövt avgöras innan frågan om medlemskap kan bli relevant. Den 4 december 2020 är första gången som föreningen framför något om att Johnny Sjökvist inte skulle ha antagits som medlem.

Om det meddelandet är att anse som att Johnny Sjökvist fått ta del av ett negativt beslut om medlemskap ska hyresnämnden ändra beslutet. Föreningen har inte rätt att neka Johnny Sjökvist medlemskap. Han uppfyller kraven som anges i föreningens stadgar och hans ekonomiska förhållanden utgör inte skäl att neka honom inträde.

Föreningen har fram till den 4 december 2020 grundat sin inställning om dess bättre rätt på en felaktig tolkning av lag och dess egna stadgar. Föreningen menar att gåvan inte blev fullbordad efter att gåvobrevet undertecknats och föreningen meddelats, vilket var den 8 januari 2020, utan att gåvogivaren har haft någon slags extra ångerfrist fram till dess att Johnny Sjökvist hunnit få sin medlemskapsansökan prövad. Denna felaktiga tolkning har föreningen anfört bland annat i mejl den 9 november 2020 då den påstod att "En överlåtelse är inte giltig förrän den nya innehavaren blivit godkänd som medlem i bostadsrättsföreningen". Föreningen har fortsatt vidhålla detta som grund för varför den är rättmätig ägare av bostadsrätten och uppgav den 18 november 2020 att den inte prövat Johnny Sjökvists medlemsansökan eftersom det inte skett en överlåtelse till honom.

Först efter att föreningen insett att en överlåtelse skett till Johnny Sjökvist har föreningen den 4 december 2020 bytt grund för sin inställning och övergått till att påstå att Johnnys Sjökvist skulle ha nekats medlemskap, att överlåtelsen därför blivit ogiltig och att fristen att klaga passerat.

Kort efter att föreningen första gången framförde något om medlemskap har Johnny Sjökvist hänskjutit den frågan till hyresnämnden och yrkat att nämnden ska fastställa att han uppfyller kraven för medlemskap. Johnny Sjökvist uppfyller kraven och det saknas objektiva skäl att neka honom medlemskap. Ansökan har hänskjutits till hyresnämnden i rätt tid.

Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5

Föreningen har vid extra stämma den 16 februari 2021 fattat beslut om att lokalen, med stöd av 6 kap. 11 § bostadsrättslagen, med omedelbar verkan ska upphöra (dödas). Genom beslutet på stämman den 16 februari 2021 har bostadsrätten till lokalen upphört. Johnny Sjökvists talan i hyresnämnden avser prövning av om han har förlorat sin klagorätt i frågan om medlemskap samt om han uppfyller kraven på medlemskap. Till följd av beslutet om lokalens upphörande saknas förutsättningar att bevilja Johnny Sjökvist medlemskap i föreningen.

I gåvobrev daterat den 6 januari 2020 enligt vilket Christoffer Runnholm överlät bostadsrätten till lokal nr 203405001-0602 med adress Kopparbergsvägen 50 i Föreningen ("Lokalen") till Johnny Sjökvist, har inte angivits något värde avseende gåvan, motsvarande det lagstadgade kravet på pris enligt 6 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) ("BRL"). Eftersom gåvobrevet därmed inte uppfyller formkraven är gåvan enligt 6 kap. 5 § 3 st BRL ogiltig. Bostadsrätten till lokalen har således inte genom gåva övergått till Johnny Sjökvist. Vid detta förhållande föreligger inte förutsättningar att bevilja Johnny Sjökvist medlemskap i föreningen.

Även för det fall det skulle ha varit fråga om en giltig gåva har Johnny Sjökvist accepterat att gåvan har gått åter. Genom brev daterat den 4 februari 2020 underrättade föreningen Johnny Sjökvist om att lokalen genom gåva hade överlåtits till föreningen. Johnny Sjökvist har därefter inte gjort anspråk på lokalen och har accepterat att han inte varit innehavare av densamma. Vid detta förhållande föreligger inte förutsättningar att bevilja Johnny Sjökvist medlemskap i föreningen.

Föreningen har genom brev daterat den 4 februari 2020 underrättat Johnny Sjökvist om att bostadsrätten till lokalen genom gåva överlåtits till föreningen. Genom brevet har Johnny Sjökvist fått information om att han inte kommer att beviljas medlemskap i föreningen. Enligt 2 kap. 10 § BRL ska den som vägrats inträde i en förening senast inom en månad från delfående av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Johnny Sjökvist inkom med begäran om hänskjutande till hyresnämnden först den 8 december 2020 och således inte inom lagstadgad tid. Någon rätt till överprövning föreligger därmed inte varför yrkandet om medlemskap ska ogillas.

För det fall hyresnämnden skulle finna att det varit fråga om en giltig gåva som inte har gått åter har och att hänskjutande till hyresnämnden har skett inom föreskriven tid ska Johnny Sjökvists yrkande om medlemskap ogillas på den grunden att föreningen inte skäligen har behövt godta honom som medlem. Lokalen är upplåten som en affärslokal. Redan under december 2019 kom det till föreningens kännedom att lokalen hade förvärvats för att användas som samlingslokal för Nordiska Motståndsrörelsen ("NMR"). En sådan användning av lokalen har stått i strid med lokalens upplåtna ändamål. Med anledning härav har föreningen haft skäl att inte bevilja Johnny Sjökvist medlemskap.

Johnny Sjökvist Efter att frågan om medlemskap hänskjutits till hyresnämnden har bostadsrättsföreningen haft en extrastämma för att döda bostadsrätten. Extrastämman om bostadsrätten har sammankallats samtidigt som föreningen haft en tvist om vem som äger bostadsrätten.

Föreningens beslut om att "döda" den aktuella bostadsrätten är inte giltigt. Det råder inte enighet om beslutet att döda den aktuella bostadsrätten. Johnny Sjökvist som är bostadsrättshavare har inte kallats till eller närvarat på stämman och motsätter sig beslutet om att bostadsrätten ska upphöra.

Innan det är utrett vem som är bostadsrätthavare kan heller inte ett enigt beslut fattas om bostadsrätten. När det saknas enighet om att en bostadsrätt ska upphöra krävs ett

godkännande av hyresnämnden för att ett beslut om saken ska äga giltighet.

Hyresnämnden har inte godkänt beslutet.

Eftersom det inte finns ett giltigt beslut om att bostadsrätten ska upphöra finns följaktligen bostadsrätten kvar och några hinder för att godkänna Johnny Sjökvist som medlem på den grunden föreligger inte. Extrastämman har syftat till att försöka omöjliggöra den rättsliga prövningen av medlemskapet. Även om stämmobeslutet skulle vara giltigt kan bostadsrätten återställas och i vart fall värdet av densamma.

Föreningen har även gjort gällande att gåvan från Christoffer Runnholm till Johnny Sjökvist inte är giltig då formkraven i bostadsrättslagen 6 kap 4 § inte är uppfyllda. Föreningen ska i så fall väcka talan om ogiltighet senast inom två år från överlåtelsen vilket den inte gjort.

Invändningen om att lokalen skulle förvärvats genom bulvan är ny för Johnny Sjökvist men bestrids. Lokalen ska förses med träningsredskap och användas för fysiska aktiviteter. Verksamheten ska vara öppen för alla.

Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5 Av 6 kap. 1 § BRL följer att vid överlåtelse av en bostadsrätt får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Det är således endast medlemmar som har rätt att närvara och delta vid en föreningsstämma. Johnny Sjökvist har inte beviljats medlemskap i föreningen och har därmed inte heller haft någon rätt att närvara och delta vid stämman den 16 februari 2021.

Det är felaktigt vad Johnny Sjökvist påstår om att ett beslut om upphörande av lokalen kräver hyresnämndens godkännande. En lokal upplåten med bostadsrätt upphör så snart ett stämmobeslut härom har fattats. Ett sådant beslut fattas genom enkel majoritet. I det aktuella fallet har samtliga föreningens medlemmar röstat för beslutet om upphörande av lokalen. Av det ovan anförda följer att stämmobeslutet avseende

upphörande av lokalen är giltigt. Mot bakgrund av att bostadsrätten till lokalen har upphört saknas förutsättningar att bevilja Johnny Sjökvist medlemskap i föreningen.

Lokalen har upplåtits för att användas som affärslokal. Christoffer Runnholm förvärvade genom ombud Lokalen vid en exekutiv auktion i september 2019 för ett inropspris om 20 000 kr. Vid ansökan om medlemskap uppgav Christoffer Runnholms ombud att lokalen skulle användas för bedrivande av ett gym. Eftersom en sådan användning av lokalen innefattades av lokalens upplåtna ändamål, samt övriga förutsättningar för medlemskap var uppfyllda, godkände föreningen Christoffer Runnholms ansökan om medlemskap.

En kort tid efter gåvobrevets undertecknande kontaktade Christoffer Runnholm föreningen och uppgav att han i egenskap av bulvan hade förvärvat lokalen vid den exekutiva auktionen för Nordiska Motståndsrörelsens räkning (NMR) och som avsåg att använda lokalen som samlingslokal för sin verksamhet. Föreningen erhöll Johnny Sjökvists ansökan om medlemskap den 20 januari 2020. Mot bakgrund av vad som framkommit om lokalens användningsområde och att detta inte var förenligt med lokalens ändamål beslutade föreningen att inte bevilja Johnny Sjökvist medlemskap.

Christoffer Runnholm överlät bostadsrätten till lokalen till föreningen genom gåvobrev daterat den 27 januari 2020. Genom brev den 4 februari 2020 informerade föreningen Johnny Sjökvist om att Christoffer Runnholm genom gåva överlätit lokalen till föreningen. Vidare informerade föreningen Johnny Sjökvist om att han "måste avsluta eventuella aktiviteter som pågår i lokalen och avlägsna alla personliga tillhörigheter som finns i lokalen". Genom föreningens brev har Johnny Sjökvist således underrättats om att han inte kommer att beviljas medlemskap i föreningen. Ett besked om att lokalen har överlåtits till föreningen och att lokalen därför ska tömmas är att likställa med ett besked om avslag på en ansökan om medlemskap.

I anledning av föreningens brev till Johnny Sjökvist den 4 februari 2020 kontaktade Per Öberg den 10 februari 2020 per telefon Mikael Nilsson, styrelseledamot i

föreningen, och ifrågasatte bland annat giltigheten av gåvan av lokalen till föreningen. Vid telefonsamtalet bekräftades vad Christoffer Runnholm uppgivit för föreningen tidigare, dvs. att han i egenskap av bulvan hade förvärvat lokalen för NMR:s räkning. Mikael Nilsson informerade under telefonsamtalet Per Öberg om att byte av lås till samtliga dörrar i föreningens hus, däribland lokalens, hade planerats sedan en lång tid tillbaka.

Av 2 kap. 10 § BRL följer att den som vägrats inträde i en förening senast inom en månad från delfående av beslutet kan hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Som framgått ovan delgavs Johnny Sjökvist Föreningens beslut i medlemskapsfrågan i februari 2020. Johnny Sjökvist hänsköt dock tvisten till hyresnämnden först den 8 december 2020. Någon rätt till överprövning av medlemskapet föreligger därmed inte.

Under januari 2020 påbörjades en renovering av lokalen. Efter Föreningens brev den 4 februari 2020 med underrättelse om överlåtelsen till föreningen har lokalen stått tom. I mars 2020 kontaktade Per Öberg föreningen med en förfrågan om att hyra lokalen. Genom ett SMS den 24 mars 2020 meddelade föreningens styrelseordförande Karin Karlsson Per Öberg att styrelsen beslutat att inte hyra ut lokalen. Det har inte heller vid denna tidpunkt påståtts att lokalen skulle tillhöra Johnny Sjökvist utan diskussionerna har avsett hyra av lokalen. Johnny Sjökvist har således inte gjort anspråk på lokalen och har därtill inte heller erlagt några avgifter till föreningen. Mot bakgrund av det anförda får Johnny Sjökvist anses ha accepterat att gåvan avseende lokalen har gått åter. Lokalen utsattes för skadegörelse den 29 april 2020.

Johnny Sjökvist Föreningen anför ett antal omständigheter som den menar ska påvisa att han inte agerat som om han vore ägare till bostadsrätten och accepterat en återgång av gåvan. Att Jonny Sjökvist inte nyttjat bostadsrätten kan inte hållas emot honom. Han har inte haft tillträde till lokalen eftersom föreningen har bytt lås till lokalen. Därmed har inte Jonny Sjökvist kunnat nyttja bostadsrätten och städa upp efter skadegörelsen. I så fall hade kunnat göra sig skyldig till brottslig handling. Föreningen

har inte skickat några avier till Johnny Sjökvist avseende årsavgiften. Det saknar betydelse att någon annan person velat hyra den aktuella lokalen av föreningen. Johnny Sjökvist har gjort det som han har kunnat. Han har försökt förmå föreningen att förstå att överlåtelsen skedde med bindande verkan till honom vid en tidpunkt före det görs gällande att samma objekt överläts till föreningen. Johnny Sjökvist har framfört detta flera gånger vilket framgår om inte annat av mejl från föreningen den 9 november 2020 i vilket det uttrycks att föreningen hoppas slippa höra mer om saken.

Tvister om medlemskap ska hänskjutas till hyresnämnden inom en månad från att den sökande underrättats om beslutet. Det enda meddelande från föreningen som möjligen kan tolkas som ett beslut om nekat medlemskap är föreningens mejl av den 4 december 2020 och ansökan gavs in den 8 december till nämnden. Det finns en stark praxis gällande hur besked från föreningen om nekande av medlemskap ska vara formulerade vilket inte föreningens meddelande av den 4 februari 2020 uppfyller.

Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5 Bestämmelsen i 6 kap 5 § Brl om att inom två år väcka talan beträffande ogiltighet träffar inte föreningen utan endast parterna emellan. Det finns inget formkrav eller någon stark praxis om hur föreningens besked om nekande av medlemskap ska utformas. Meddelandet av den 4 februari 2020 är ett besked om att inte bevilja Johnny Sjökvist medlemskap i föreningen. Bytet av låset till lokalen skedde först i samband med skadegörelsen den 29 april 2020. Det finns ingen tidsfrist för ny överlåtelse av samma bostadsrätt.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet som pågått mellan klockan 13.30-14.42 förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **onsdagen den 31 mars 2021** klockan 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli i Västerås och skickas med e-post till parterna samma dag.

Hyresnämnden håller enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas den 31 mars 2021 klockan 14.00)

Ansökan om medlemskap avslås.

Skäl

Tillämpliga lagbestämmelser

Enligt 2 kap. 3 § bostadsrättslagen (BrL) 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 honom som bostadsrättshavare. För vissa särskilda fall av övergång gäller 4 -7 §§ i samma lag.

Av bestämmelsen i 2 kap. 10 § BrL framgår att den som har 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.

Av 6 kap 4 § BrL framgår att ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris.

Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Enligt 6 kap 5 § BrL är en överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 1 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 3 § första stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i 4 § är också ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Lag (1995:1464).

Yrkanden mm

Se ovan i protokoll.

Utredningen

Johnny Sjökvist

Skriftlig

Gåvobrev, stadgar, skrivelser och meddelanden från föreningen.

Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5

Skriftlig

Gåvobrev, skrivelser, e-post till Jonny Sjökvist, sms till Per Öberg samt protokoll från extra årsstämma.

Hyresnämndens bedömning

Bostadsrättsföreningen Grängesberghus nr 5 (föreningen) har bl. a gjort gällande att överlåtelsen från Christoffer Runnholm till Johnny Sjökvist är ogiltig varvid det saknas förutsättningar för nämnden att bevilja ansökan om medlemskap. Hyresnämnden ska därför avvisa eller ogilla ansökan. Jonny Sjökvist har motsatt sig detta.

Med anledning av att medlemskap i en bostadsrättsförening förutsätter en giltig överlåtelse har nämnden först att pröva denna invändning. Hyresnämnden konstaterar att det är ostridigt att föreningen inte beviljat Jonny Sjökvist medlemskap.

Hyresnämnden har i allmänhet att endast göra en summarisk prövning av denna fråga och vid sitt avgörande utgå från att överlåtelsen är giltig, om inte ogiltigheten är uppenbar. När mera svårbedömda ogiltighetsanledningar åberopas - sådana som enligt 3 kap. lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens

område eller enligt lagen (1924:323) om verkan av avtal, som slutits under påverkan av en psykisk störning hänför sig till avtalskontrahenternas personer - bör hyresnämnden för att beakta en invändning om ogiltighet kunna kräva, att denna är klart dokumenterad genom domstols dom i saken eller på annat lika tydligt sätt. Det bör inte ankomma på hyresnämnden att ta upp omfattande muntlig bevisning i frågan. (se rättsfall: RBD 24:94, Svea hovrätts beslut i ÖH 1368-05 och ÖH 7749-11).

Det är klarlagt att ingen av parterna i ärendet har väckt talan i allmän domstol gällande den aktuella bostadsrätten.

Det innebär att hyresnämnden har att pröva invändningen som en s.k. preliminärfråga och nämnden konstaterar då att nämndens utslag rätteligen vid bifall till invändningen medför att ansökan avslås och vid motsatt förhållande, att nämnden ogillar invändningen att nämnden då prövar ansökan materiellt i sak.

Hyresnämnden konstaterar att den av Johnny Sjökvist åberopade överlåtelsehandlingen av den 6 januari 2020 mellan honom och Christoffer Runnholm uppenbart inte uppfyller de formkrav som bostadsrättslagen ställer på en sådan handling då inget pris eller värde för bostadsrätten har angivits i gåvobrevet vilket är ett krav enligt 6 kap 4 § bostadsrättslagen varför överlåtelsen är ogiltig. Eftersom Johnny Sjökvists talan avser prövningen av fråga om medlemskap som grundar sig på ett ogiltigt förvärv saknas förutsättningar att bevilja Johnny Sjökvists ansökan om medlemskap varför den ska avslås.

Med den utgången finner inte hyresnämnden anledning att pröva de ytterligare formella och materiella invändningar som framställts i ärendet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, bilaga A
Överklagande senast den 21 april 2021

Anders Gustavsson



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>