



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Martin Tjellström

Medlemskap i bostadsrättsförening – Styrelsens möjligheter att neka medlemskap av ekonomiska skäl och dess skadeståndsrättsliga ansvar

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Uppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: Per Norberg

Termin: VT17

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
FÖRKORTNINGAR	3
1 INLEDNING	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte	5
1.3 Frågeställning	5
1.4 Metod	5
1.5 Perspektiv	6
1.6 Material	7
1.7 Avgränsningar	8
1.8 Disposition	9
2 BOSTADSRÄTT SOM BOENDEFORM	11
2.1 Bakgrund	11
2.2 Kontrollagen	11
2.3 Bostadsrätt	12
2.4 Bostadsrättsförening	13
3 BOSTADSRÄTTSLAGEN (BRL)	14
3.1 Årsavgift och förverkande av bostadsrätt	14
3.2 Panträtt	15
3.3 Tvångsförsäljning	16
4 MEDLEMSSKAP	17
4.1 Bevilja medlemskap	17
4.2 Vägra medlemskap	17
4.3 Överpröva medlemskap	18

4.4 Rättspraxis	19
4.4.1 Svea hovrätt ÖH 4282-13	19
4.4.2 Svea hovrätt ÖH 6314-13	19
4.4.3 Svea hovrätt ÖH 7277-10	20
5 BOSTADSRÄTTSSTYRELSES SKADESTÅNDSRÄTTSLIGA ANSVAR	21
5.1 Skadetånd enligt bostadsrättslagen och lag om ekonomiska föreningar	21
5.2 Den fria culpbedömningen	22
5.3 Rättspraxis	23
5.3.1 RH 2000:22	23
5.3.2 Svea hovrätt T 2636-13	24
6 ANALYS	25
6.1 När får en Bostadsrättsförening vägra en sökande inträde på grund av ekonomiska omständigheter?	25
6.2 Bör styrelsens ansvar utökas när medlemskap felaktigt har vägrats enligt BrL?	26
6.3 Hur effektivt är det skydd som rättssystemet idag erbjuder?	29
7 AVSLUTANDE KOMMENTAR	31
KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	32
RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	34

Summary

A co-operative housing associations board shall try every potential members ability to fulfill its economic commitment to the association before entry is granted. The economic commitment is primarily consisting of paying the annual fee required by the co-operative housing associations statutes. If the assessment of the subjects economy is not to satisfaction, membership can be denied according to 2 chapter, 3 § 1 paragraph BrL. The decision can be appealed to the rent tribunal. The rent tribunals decision can in turn be appealed to Svea court of appeal which is the last court instance for this type of cases.

Who the co-operative housing association must accept as member should be determined by asking who would be reasonably acceptable. This assessment takes into account the individuals income, debt and history of failed payments.

The association could be responsible for damages if a potential member unrightfully has been denied membership. The responsibility for damages is depending on the associations culpa regarding the assessment of the potential member's economic capacity.

Sammanfattning

En bostadsrättsförenings styrelse ska pröva varje medlems förmåga att uppfylla sitt ekonomiska åtagande mot föreningen innan inträde beviljas. Detta åtagande är primärt bestående av erläggande av den i stadgarna specificerade årsavgiften. Om en sådan bedömning leder föreningen att misstänka att den sökande inte klarar av det ekonomiska åtagandet kan medlemskap avslås enligt 2 kap. 3 § 1st BrL. Denna fråga kan medlemmen hänskjuta till prövning hos hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan överprövas av Svea hovrätt som är sista instans.

Vem föreningen skäligen kan godta som medlem ska utgå ifrån en skälighetsbedömning. Denna bedömning beaktar personens inkomster, skulder och betalningsanmärkningar m.m..

Om en sökande blivit oriktigt nekad medlemskap kan föreningen vara skadeståndsskyldig i förhållande till den sökande. Skadeståndsskyldigheten är beroende av vårdslöshet från föreningens sida och åsidosättande av objektiviteten vid bedömningen av den sökandes ekonomiska förmåga.

Förkortningar

BrL	Bostadsrättslag (1991:614)
HB	Handelsbalken (1736:0123 2)
HovR	Hovrätten
LF	Lag om ekonomiska föreningar (1987:667)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
RH	Rättsfall från hovrätterna
SvjT	Svensk juristtidning

1 Inledning

1.1 Bakgrund och forskningsläge

Regeringsformen stadgar en målsättning om varje individs rätt till bostad i regeringsformen 1 kap. 2 § 2st. Bostadsrätten är en vanlig boendeform i Sverige. Samtidigt är kunskapen om denna boendeform begränsad. För rätt att nyttja en bostadsrätt måste förvärvaren bli medlem i föreningen. Förvärvarens rätt att använda lägenheten är helt beroende av detta.

Eftersom möjligheten att bo i bostadsrätt är beroende av föreningsmedlemskapet och det medlemskapet beslutas av bostadsrättsföreningens styrelse är det centralt att undersöka hur en köpare är skyddad mot att en styrelse fattar felaktiga beslut angående medlemskapet.

Denna uppsats går igenom varför idag gällande rätt är gammal lagstiftning som förlorat sitt ursprungliga skyddsintresse och syfte. Årtionden av reformer har långsamt eroderat bort de skäl som låg till grund för införandet av reglerna en gång i tiden. Kvar finns ett regelverk som inte bara har förlorat sitt syfte men som dessutom kan användas som ett effektivt redskap vid sållande av medlemmar och för diskriminering. Varje enskild del i uppsatsen är en nödvändig pusselbit för att förstå varför regelsystemet som helhet är urholkat.

Den forskning som finns på området bostadsrättsföreningar utgörs i hög grad av den litteratur som är refererad till i denna uppsats av Zetterberg, Melx och Victorin. Avseende skadeståndsrätten har mängder skrivits av bl.a. Hellner. Skadeståndsrättens koppling till bostadsrättsföreningsinstitutet och ekonomiska föreningar samt sysslomannaskap har dock inte utvecklats i större utsträckning och den praxis som finns på området är begränsad.

1.2 Syfte

Syftet med föreliggande uppsats är att utreda gällande rätt avseende medlemskapet i bostadsrättsföreningar. I linje med detta ligger också att utreda om en bostadsrättsstyrelsens skadeståndsrättsliga ansvar är ett effektivt medel för att säkra individens rätt till medlemskap.

1.3 Frågeställning

Följande frågeställningar behandlas.

- När får en bostadsrättsförening enligt 2 kap. 3§ BrL vägra en sökande inträde på grund av ekonomiska omständigheter?
- Vilka möjligheter har en person som har blivit nekat medlemskap att få beslutet ändrat genom överklagan enligt 2 kap. 10§ BrL?
- Bör styrelsens ansvar utökas när medlemskap felaktigt har vägrats enligt BrL?

De första två frågorna är uteslutande besvarade i den rättsliga analysen genom beaktande av rättskällorna och är således helt objektiva. Den tredje frågan är av de lega ferenda karaktär och är således präglad av en subjektivt uppfattning om vad rätten borde vara. För att tydligt särskilja de första två frågorna från den tredje så besvaras denna under egen rubrik i analysavsnittet¹. Under denna rubrik ryms de egna ställningstaganden som motiverar de lega ferenda frågan.

1.4 Metod

För att besvara uppsatsens frågeställningar har rättsdogmatisk metod använts, det vill säga analys och tolkning av lagtext, förarbeten, praxis och doktrin i nämnd ordning vid fastställandet av gällande rätt.² Ur dessa

¹ Se avsnitt 6.

² Sandgren, 2007, s. 648f.

rättskällor framtolkas vad nu gällande rätt är och var rättsläget befinner sig genom systematik och analys av tillgängligt material. Rättsdogmatiken används också för att utveckla normativa ståndpunkter och med dessa rättfärdiga eller kritisera delar av gällande rätt.³

Jareborg menar att rättsdogmatiker vid sidan av fastställandet av gällande rätt även söker efter vad den ideala rätten skulle vara. Ställningstaganden om vad som borde vara men som går utöver vad nu är gällande rätt kan göras.⁴ Uppsatsens frågeställningar är besvarade efter beaktande av det material som den rättsdogmatiska metoden framlägger såsom rättskällor.⁵

1.5 Perspektiv

Det perspektiv uppsatsen utgått ifrån är den resurssvages perspektiv. Perspektivet sätter fokus på den resurssvage individens rättigheter och möjligheter att uppnå rättvisa med idag gällande rätt. Med detta perspektiv har utgångspunkten även varit att studera en bostadsrättsstyrelses ansvar vid styrelsearbetet.

Det valda perspektivet har kommit att påverka infallsvinkeln på ämnesvalet och vid besvarandet av den tredje frågan i frågeställningen. Ambitionen har varit att perspektivet inte ska ha påverkat de två första frågorna. Dessa har besvarats enbart utifrån en klassisk rättsvetenskaplig inställning inom ramen för den rättsliga analysen.

I den avslutande diskussionen i avsnitt 6 har tillämpats ett de lega ferenda perspektiv. Detta rättsutvecklingsperspektiv kommer till uttryck vid den subjektiva bedömningen av huruvida gällande rätt är ett modernt och effektivt verktyg för att säkra den resurssvages rätt.

³ Peczenik, SvJT 2005, s. 249ff.

⁴ Jareborg, SvJT 2004 s. 4ff.

⁵ Lehrberg, 2014, s. 193.

1.6 Material

Refererad litteratur är framtagen av erkända och väletablerade författare. Artiklar har använts från välkända och etablerade juridiska tidskrifter. Förhållningssättet vid urval av artiklar är gjort med beaktande av artikelns ämne, författare och ålder.

Hyresnämnden är en specialdomstol och utgör första instans i tvister rörande bostadsrättsöverlåtelser. De åtta hyresnämndernas uppgift är att medla mellan parterna och fatta beslut i vissa fall. Svea hovrätt agerar sista instans i hyresrättsmål. Eftersom Svea hovrätt är prejudikatinstans i mål av denna typ och kan avgörandena jämföras med avgöranden från Högsta domstolen i andra frågor. Praxis från Svea hovrätt har använts i stor omfattning.⁶

Doktrins auktoritativa betydelse är diskuterad. Även om doktrin kan användas vid tillämpningen av den rättsdogmatiska metoden måste iakttagande göras att doktrin står lägst i rättskällehierarkin. I föreliggande uppsats används doktrin när andra rättskällor saknas eller som komplement till en mer auktoritativ rättskälla. Med detta sagt har doktrin varit en viktig källa vid den historiska genomgången av bostadsrättslagstiftningen och avseende ansvaret vid sysslomannaskap. Hänsyn har särskilt tagits till huruvida doktrinen använts i avgöranden från hyresnämnderna och Svea hovrätt vilket i sig stärker doktrinen som beskrivande av vad som utgör gällande rätt.⁷

Många av bestämmelserna i 1991 års lag är oförändrade sedan 1971 års lag. Både den proposition och SOU som låg till grund för 1971 års bostadsrättslag är således aktuell även för frågor rörande 1991 års bostadsrättslag. Aktualiteten poängteras också genom referenser i 1991 års proposition genom hänvisning till förarbetena till 1971 års lag. Att ett

⁶ Lehrberg, 2014, s. 168 f.

⁷ Ibid, s. 205 f.

förarbetes ålder inverkar negativt på förarbetets betydelse är en allmän uppfattning. Det modernare förarbetet hänvisar dock till det äldre på många platser. Detta inverkar positivt på det äldre förarbetets status.⁸

Vad gäller reglerna i handelsbalken ska poängteras att lagen är från 1736 och att förarbeten till så gammal lag inte finns tillgängliga. Därför har sekundärkällor använts för att fastslå hur lagen ska tolkas. Om primärkällor använts hade även en rättshistorisk metod varit nödvändig vilket utrymme saknas till.⁹

Den historiska tillbakablicken avser ge läsaren en bakgrund till dagens lagstiftning. Flera av reglerna aktuella i föreliggande uppsats har grund i samhällsreformer och förutsättningar aktuella på sent 1800-tal samt under mellankrigstiden. För att korrekt återge de historiska förhållanden som föranlett dagens lagstiftning har sekundärkällor använts. Eftersom källkritik och förhållningssättet är annorlunda med så pass gamla primärkällor är användande av senare framtagna sekundärkällor motiverade.¹⁰

1.7 Avgränsningar

Uppsatsen berör endast bostadsrättsföreningars nekande av medlemskap på ekonomisk grund. Nekande på grund av personliga skäl utvecklas inte vidare.

Reglerna för reglering av hyresrätter har inte avhandlats även om de historiskt har viss anknytning också till reglerna utvecklade för bostadsrätter.

Mer ingående resonemang om förmånsrätt har lämnats utanför denna uppsats omfång. En kort beskrivning lämnas i not i det kapitel som berör

⁸ Peczenik, 1995, s. 42 ff.

⁹ Jfr. fotnot 8.

¹⁰ Sandgren, 2007, s. 76.

ämnet men endast i sådan omfattning som krävs för att kunna tillgodogöra sig ämnet för denna uppsats.

Skadeståndslagen är subsidiär till speciallag. Angående skadeståndsrättsliga frågor med anknytning till denna uppsats finns speciallag. Närmare angående den allmänna skadeståndsrätten kommer därför inte avhandlas här. Inom ramen för denna uppsats ämne är dock den fria culpabedömningen av betydelse. Denna har framarbetats inom ramen för den allmänna skadeståndsrätten. Ett avsnitt kommer således att avhandla den fria culpabedömning.

1.8 Disposition

Det första kapitlet är en inledning som omfattar de vanligt förekommande avsnitten i en uppsats som metod, material, syfte, frågeställning och perspektiv.

Det andra kapitlet är en historisk översikt av bostadsrättsföreningensinstitutet och dess tillkomst. I kapitlet ägnas särskild uppmärksamhet den nu upphävda lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (1942:430) (kontrollagen).

I det tredje kapitlet behandlas bostadsrättslagens regler om årsavgift och förverkande av bostadsrätt. Därefter vad bostadsrättsföreningens panträtt i medlemmarnas bostadsrättslägenheter innebär. Kapitlet avslutas med en genomgång av gällande rätt avseende tvångsförsäljning.

Det fjärde kapitlet avhandlar gällande rätt för när en köpare kan nekas inträde i bostadsrättsföreningen. I kapitlet utreds i ordning först lagstiftningen och därefter en genomgång av den praxis som framtagits på området av Svea Hovrätt.

Det femte kapitlet är ägnat åt skadeståndsrätten och det ansvar en styrelse har för de fall den fattat ett oriktigt beslut. Även detta kapitel innehåller en genomgång av gällande rätt och praxis.

Det sjätte kapitlet är en avslutande analys. Särskilt uppmärksammas här att den tredje frågan innehåller en subjektiv bedömning av vad som borde utgöra gällande rätt.¹¹ I kapitlet diskuteras gällande rätt både ur det valda de lega ferenda perspektivet och den resurssvaga köparens perspektiv med fokus på rättsutveckling.

¹¹ Den tredje frågan besvaras under 6.2 och 6.3.

2 Bostadsrätt som boendeform

2.1 Bakgrund

Redan under den svåra bostadsbristen 1870 tillkom föreningar med syfte att tillgodose sina medlemmars behov av bostäder. Någon bostadsrättslag fanns inte vid denna tidpunkt men kom 1895 att omfattas av lag om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet (1895: 66) (LF).¹² Bostadsrättslagen tillkom först 1930, när redan 900 föreningar beräknades existera, genom lag om bostadsrättsföreningar (1930:115). Tillkomsten av nya bostadsrättsföreningar var hög under tiden därefter.¹³

1930 års lag ersattes med en ny bostadsrättslag 1971 och omarbetades igen till den nu gällande bostadsrättslagen (1991:614) (BrL). Ända sedan den första bostadsrättslagen trädde i kraft har den utgjort speciallag i förhållande till lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.

2.2 Kontrollagen

Innan bostadsrättslagen trädde i kraft 1971 var värdet på bostadsrätter föremål för reglering. Regleringen bestämdes i den då gällande kontrollagen.¹⁴ Priset på bostadsrätter understeg vid denna tid marknadspriset och bestämdes istället i förhållande till årsavgiften och värdet på fastigheten. Anledningen var att hyresnivåerna för hyresrätter var reglerade samtidigt som en del av bostadsrättsföreningarna upplät bostäderna till medlemmarna mot hyresavtal. En överlåtelse av bostadsrätt var tvingad att prövas av hyresnämnden för godkännande. Prövningen var ämnad att hindra kringgående av hyresregleringen för hyresrätter genom att

¹² Prop. 1971:12 s. 31.

¹³ Ibid, s. 31ff.

¹⁴ Prop. 1981/82:169 s. 58ff.

ta ut oskäligen avgifter för bostadsrätter.¹⁵ En risk ansågs vara att höga avgifter för bostadsrätter skulle sätta hyresregleringen för hyresrätter ur spel. Hyresnämnden fick normalt inte godkänna köpeavtal avseende en bostadsrätt där priset var för högt i förhållande till ägarens andel i föreningen.¹⁶ Prisnivån på bostadsrätter var under denna tid ungefär desamma över hela landet. Först efter att kontrollagen avskaffades 1968 utvecklades priserna olika i olika orter. Tillgång och efterfrågan på lägenheter styrande för vilket pris en bostadsrätt betingade i de olika städerna.¹⁷

2.3 Bostadsrätt

En bostadsrätt är en förvärvad nyttjanderätt till en specifik lägenhet i en bostadsrättsförening. Denna nyttjanderätt kan köpas, bytas eller säljas. Nyttjandet av lägenheten är förknippat med rättigheter och skyldigheter mot föreningen.¹⁸ När en person förvärvar en bostadsrätt förvärfvas inte själva lägenheten utan en andel i den bostadsrättsförening som äger fastigheten. Andelen korresponderar mot en viss lägenhet i fastigheten. Bostadsrätten är alltså en upplåtelse av en viss del av en fastighet till medlemmen i föreningen. Rätt till nyttjande av viss lägenhet ges av föreningen till medlemmen genom den rättshandling som själva upplåtelsen innebär.¹⁹ Upplåtelsen av lägenheten sker en gång av föreningen till medlemmen. Efter den första upplåtelsen kan lägenheten förvärfvas av en annan person. Lägenheten upplåts således inte på nytt utan rättigheten till nyttjandet av lägenheten övergår till en annan person genom exempelvis ett köp.²⁰

¹⁵ SOU 1969:4 s. 154.

¹⁶ Zetterberg, SvJT 1942, s. 699 f.

¹⁷ Prop. 1981/82:169 s. 56 f.

¹⁸ SOU 1969:4 s 80f. och s. 153. jfr, Melz och Victorin, 1996, s. 11.

¹⁹ Prop. 1971:12 s. 34.

²⁰ Melz och Victorin, 1996, s 12 ff.

2.4 Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med huvudsaklig uppgift att upplåta lägenheter till sina medlemmar i en fastighet som bostadsrättsföreningen äger enligt 1kap. 1§ BrL.²¹ Bostadsrättsföreningen ska ha en styrelse och varje år ska en föreningsstämma hållas. Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta styrande organ. Det verkställande organet är styrelsen.²² Styrelsen ansvarar för arbetet med förvaltning och organisation samt om antagande av nya medlemmar till föreningen.²³

²¹ Jfr. Prop. 1971:12 s. 31 f. och Lundén och Svensson, 2013 s. 9.

²² SOU 1969:4 s. 70 f. jfr, Lundén och Svensson, 2013 s. 15 f.

²³ Lundén och Svensson, 2013, s. 178 f.

3 Bostadsrättslagen

3.1 Årsavgift och förverkande av bostadsrätt

Av 7 kap. 14 § 1st BrL följer att bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en årsavgift av medlemmarna för den löpande verksamheten. Denna avgift är avsedd att täcka föreningens kostnader och investeringsbehov.²⁴ Årsavgiften ska framgå av stadgarna²⁵ och kan vara uppdelad på flera betalningstillfällen under året.²⁶ Av förarbeten framgår att bostadsrättsföreningen av medlemmarna bara får ta ut de listade avgifterna i 7 kap. 14§ 1s.²⁷

Det framgår av 7 kap. 18 § 1 st p. 1a § BrL att dröjsmål med inbetalning av årsavgift med mer än en vecka efter förfallodatum är skäl för förverkande av bostadsrätten. Bostadsrättsföreningen är i sådana fall berättigad till att säga upp föreningsmedlemmen till avflyttning om inte undantag föreligger enligt 7 kap. 19 §.²⁸ Enligt förarbeten ska bedömningen av om undantag föreligger vara objektiv och utgå ifrån föreningens faktiska besvär av den sena betalningen.²⁹

I RH 1995:116 konstaterade hovrätten att en för sen inbetalad årsavgift inte är av ringa betydelse. Begreppet ska tolkas restriktivt och framhåller att det vore oskäligt mot de andra föreningsmedlemmarna om de måste stå risken för att en medlem saknar betalningsförmåga avseende årsavgiften.

²⁴ Prop. 1971:12 s. 140.

²⁵ Av 9 kap. 5 § 1st. p. 5 BrL kan utläsas alla avgifter som kan eller ska tas ut av medlemmarna.

²⁶ Prop. 1990/91:92 s. 203 f.

²⁷ Ibid, s. 202.

²⁸ Ett sådant undantag är att det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse för föreningen.

²⁹ Prop. 1971:12 s. 130 ff.

Lag skyddar också bostadsrättsinnehavare om rättelse sker av den obetalade årsavgiften innan föreningen utnyttjat sin rätt till uppsägning enligt 7 kap. 21 § 1 st. BrL.

3.2 Panträtt

En bostadsrättsförening har genom 7 kap. 16a § BrL panträtt i lägenhet för de fall då innehavaren inte fullgör betalning av årsavgiften och handpanträtt om innehavaren är föremål för utmätning eller befinner sig på obestånd. Av 4 § p. 3 förmånsrättslagen (1970:979) följer att den legala panträkten³⁰ också medför förmånsrätt³¹ för pantinnehavaren.³²

Bostadsrätten utgör särskild förmånsrätt med bostadsrätten som utpekad egendom. När gäldenärens egendom säljs och fördelas till borgenärerna har bostadsrättsföreningen förtur att ur bostadsrättens värde utfå alla anspråk på avgifter som hänför sig till bostadsrätten och följer av 7 kap. 14 § BrL.

I RH 2000:9 anförde Svea hovrätt att dröjsmål med årsavgiften är mindre betungande för en bostadsrättsförening än för en hyresvärd som hyr ut en lägenhet. Hyreslagen innehåller också regler för förverkande av hyresrätten som i stort följer samma mönster som vid förverkande av bostadsrätt enligt BrL med den skillnad att tidsfristerna är kortare.³³ Vidare anförde Svea hovrätt att en legal panträtt³⁴ har innebörden att bostadsrättsföreningen har förtur vid både en exekutiv försäljning av bostadsrätten enligt reglerna i utsökningsbalken (1981:774) som vid en tvångsförsäljning enligt reglerna i 8 kap. BrL.

³⁰ Panträkten följer av lag och inte av avtal och benämns då legal Panträtt, för vidare läsning om den legala panträkten och särskild förmånsrätt se NJA 1999 s. 610.

³¹ Förmånsrätten är en avvikelse från *Pari Passu* principen som innebär att alla borgenärer ska behandlas lika. I praktiken erhåller en borgenär med förmånsrätt förtur för sina fordringar i förhållande till andra borgenärer. För vidare läsning i ämnet se Tuula, Ny juridik 3:03 s. 76 f. i övrigt berörs inte ämnet mer här, se avgränsningar ovan 1.6

³² Prop. 1995/96:17 s. 57 f.

³³ Se 12 kap. 42 § 1st. 1p. jordabalken.

³⁴ Prop. 1995/96:17 s. 57 f. med begreppet ”Legal panträtt” menas att panträkten följer av lag.

3.3 Tvångsförsäljning

Enligt 6 kap. 7§ BrL får en bostadsrättsförening ansöka om tvångsförsäljning efter att lägenhetsinnehavaren sagts upp enligt 7 kap. 18 § BrL. I BrL 8 kap. finns regler om tvångsförsäljning av en föreningsmedlems bostadsrättslägenhet på grund av obetalade avgifter. Bostadsrättsföreningen ska ansöka hos kronofogdemyndigheten om tvångsförsäljning av medlems bostadsrätt enligt 8 kap. 1§ BrL. Vid ansökan som görs hos kronofogdemyndigheten enligt 8 kap. 3 § BrL ska anledningen uppges vara att det finns en skuld som omfattas av den legala panträtten enligt 7 kap. 16a § BrL, detta framgår av 8 kap. 2 § 2 st. BrL.

För att kronofogdemyndigheten ska utföra tvångsförsäljningen krävs att föreningen sagt upp medlemmen till avflytt.³⁵ Det förutsätter också att denna fråga är otvistig mellan föreningen och medlemmen.³⁶ Kronofogdemyndigheten måste utföra en objektiv och grundlig utredning av förhållandet.³⁷

Ur den summa som försäljningen av bostadsrättslägenheten inbringar har föreningen rätt till direkt betalning för alla fordringar som föreningen har panträtt på enligt 7 kap. 16a § BrL. Dessutom har föreningen rätt att få ut eventuella andra skulder som grundar sig på bostadsrättsinnehavet om detta anmäls till kronofogdemyndigheten, detta följer av 8 kap. 5 § 2st BrL.

³⁵ Se avgränsningar 1.6.

³⁶ Enligt NJA 1999 s. 610 utgör förutsättningar för tvångsförsäljningen att bostadsrätten är slutligt uppsagd och att den inte längre kan återvinnas enligt reglerna i 7 kap. BrL.

³⁷ För vidare läsning på området finns det beskrivning av prövningen som kronofogdemyndigheten ska företa i förarbeten till ändringen av Bostadsrättslagen, prop. 1995/96:17 s. 36f.

4 Medlemsskap

4.1 Bevilja medlemskap

Enligt 3 kap. 1 § LF är utgångspunkten att alla som vill bli medlemmar i en ekonomisk förening också ska beviljas medlemskap om man uppfyller villkoren för medlemskap. Bostadsrättslagen utgör speciallag i förhållande till lag om ekonomiska föreningar avseende bostadsrättsföreningar och omfattas därför av specialregler. Så länge en medlem innehar nyttjanderätt till en lägenhet i bostadsrättsföreningen kan medlemmen inte medges utträde.³⁸ Frågan om beviljande av medlemskap regleras i 2 kap. 1 § BrL och det är styrelsen som beslutar om inträde. Beslutet om medlemskap ska fattas efter beaktande av dels föreningens stadgar dels lagstiftningen i bostadsrättslagens andra kapitel.³⁹

4.2 Vägra medlemskap

En person som föreningen skäligen bör godta som bostadsrättsinnehavare får inte vägras medlemskap enligt 2 kap. 3 § BrL. Vem som skäligen bör godtas framgår av förarbeten vara någon som föreningen kan nöja sig med som medlem.⁴⁰ Om en bostadsrättsförening avser neka någon medlemskap måste detta ske med stor försiktighet och endast undantagsvis när så är motiverat på objektiva grunder.⁴¹ Samma principer ska gälla vid prövning av vem som föreningen skäligen kan godta både i föreningen och i

³⁸ SOU 1969:4 s. 155. Jfr, Bostadsrätt, Lundén Bokelund s. 83.

³⁹ Lundén och Svensson, 2013, s. 82.

⁴⁰ Prop. 1990/91:92 s. 61 f.

⁴¹ Ibid, s. 63, jfr departementschefens uttalande i propositionen till den gamla bostadsrättslagen i prop. 1971:12 s. 111 där motsvarande krav ställdes upp samt SOU 1969:4 s. 153.

hyresnämnden.⁴² Om bostadsrättsföreningen ifrågasätter den sökandes ankommer det på den sökande att visa att ekonomin klarar åtagandet.⁴³

Av 2 kap. 2 § p.1 BrL framgår att vissa skäl inte får beaktas vid beslutet om medlemskap. Krav som inte får beaktas omfattar krav på ett visst medborgarskap, krav på viss inkomst eller krav på viss förmögenhet. Om sådana krav finns uppställda i föreningens stadgar ska dessa lämnas utan verkan. Sådana krav bedöms i förarbeten utgöra en dålig bedömningsgrund för huruvida den sökande har ekonomiska förutsättningar att uppfylla sitt ekonomiska åtagande mot föreningen. Prövningen av olika faktorer ska ske öppensinnigt och även olika former av stöd från samhället som till exempel bostadsbidrag ska beaktas inför beslutet.⁴⁴

4.3 Överpröva medlemskap

För de fall där en person blivit nekad medlemskap i föreningen av styrelsen finns möjlighet till överprövning av beslutet enligt 2 kap. 10 § BrL. Hyresnämndens beslut ersätter då bostadsrättsföreningens beslut och den sökande beviljas av hyresnämnden inträde i föreningen.⁴⁵ Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt för tvister som är överklagade med stöd av 2 kap 10 § BrL. Svea hovrätt är sista instans enligt 10 § lag om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (1994:831). Avgöranden från Svea hovrätt har således prejudicerande verkan för hyresnämnden, jfr. 11 kap. 3 § 1st BrL.

⁴² Nilsson, SvJT 2005, s. 585.

⁴³ Se Svea hovrätt ÖH 8043-09

⁴⁴ Prop. 1990/91:92 s. 64 f. och prop. 1971:12 s. 110.

⁴⁵ Victorin, SvJT 2006, s. 509.

4.4 Rättspraxis

4.4.1 Svea hovrätt ÖH 4282-13

D.J sökte medlemskap i en bostadsrättsförening men blev nekad med hänvisning till bristande betalningsförmåga enligt 2 kap. 3 § BrL. D.J hade erhållit en bostadsrätt i gåva och bostadsrätten belastades inte med några lån. Den sökande hade en taxerad årsinkomst om 124 000 kr och årsavgiften för bostadsrätten uppgick till 35 676 kr. D.J hade sedan tidigare en betalningsanmärkning men var vid tidpunkten för ansökan om medlemskap skuldfri. Hovrätten gjorde bedömningen att den sökande visserligen tidigare haft en betalningsanmärkning men att denna inte idag utgjorde grund för nekande av medlemskap. I övrigt konstaterade hovrätten att D.J vid tiden för ansökan hade en stabil inkomst och genom detta visat att han har förmåga att uppfylla sitt åtagande mot föreningen. Hovrätten ändrade hyresnämndens beslut och beviljade D.J medlemskap i bostadsrättsföreningen.

4.4.2 Svea hovrätt ÖH 6314-13

P.B och C.B ansökte om att beviljas medlemskap i en bostadsrättsförening där de blivit nekade på grund bristande betalningsförmåga enligt 2 kap. 3 § BrL. Föreningen åberopade kreditinformation där det framgick att de sökande tillsammans hade skulder om cirka 450 000 kr. De hade gemensamma inkomster på 33 500 kr per månad och att årsavgiften var uppdelad till 5000 kr i månaden. De sökande hade erbjudit att ordna en borgensman samt betala sex månadsavgifter i förskott.

Hovrätten konstaterade att de sökande hade skulder registrerade hos kronofogdemyndigheten. Vidare ansåg hovrätten att det är oklart vilken inkomst de sökande skulle ha framåt i tiden. Hovrätten fann också att någon borgensman inte hade ordnats och att det var oklart hur de sökande hade tänkt finansiera förskottsbetalningen om sex månadsavgifter. Sammantaget beslutade hovrätten att de sökande saknade ekonomiska förutsättningar för

att uppfylla det ekonomiska åtagandet mot bostadsrättsföreningen och avslog de sökandes yrkande.

4.4.3 Svea hovrätt ÖH 7277-10

P.H och E.S hade nekats medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av bristande betalningsförmåga enligt 2 kap. 3 § BrL. De sökande hade sedan tidigare flertalet betalningsanmärkningar avseende bl.a. restförd skatt och avgifter. De hade förvärvat bostadsrätten utan lån genom användande av medel från ett arv och en annan bostadsförsäljning. E.S hade inkomst av fast tjänst. De sökande hade erbjudit 12 månaders förskott av månadsavgiften.

Hovrätten konstaterade att de sökande presenterat utdrag som visat att de idag inte hade några skulder registrerade hos kronofogden. Hovrätten anmärkte samtidigt att det förhållandet inte betyder att de saknar skulder helt. Hovrätten anförde vidare att medlemmarnas ekonomiska förmåga att uppfylla sitt åtagande mot bostadsrättsföreningen är av stort intresse och att de sökande inte uppfyller de krav som föreningen skäligen måste godta. De sökande nekades medlemskap av hovrätten.

5 Bostadsrättsstyrelses skadeståndsrättsliga ansvar

5.1 Skadetånd enligt bostadsrättslagen och lag om ekonomiska föreningar

Regler om bostadsrättsstyrelsens ansvar för skadestånd finns i 10 kap. BrL. I 10 kap. 1 § BrL hänvisas till 13 kap. LF i tillämpliga delar. Någon specifik paragraf finns inte i BrL avseende styrelsens eller föreningens skadeståndsskyldighet mot en köpare.

Det följer av 13 kap. 1§ LF att en styrelseledamot kan bli skadeståndsskyldig mot föreningen, föreningsmedlem och tredje man. Skadeståndsskyldigheten uppstår när styrelseledamoten med uppsåt eller av oaktsamhet orsakar entiteten skada vid utförandet av sitt uppdrag. Regeln åsidosätter den allmänna skadeståndsrätten och aktualiserar istället reglerna om skadestånd i 18 kap. handelsbalk (1736:0123 2) (HB) om sysslomannaansvar.

Vem som är syssloman framgår av 18 kap. 1§ HB vara den som agerar ombud åt annan. När föreningen ombett en föreningsmedlem att agera ombud åt föreningen så agerar föreningsmedlemmen sedermera som styrelseledamot å föreningens vägnar. En styrelseledamot i en bostadsrättsförening omfattas således av reglerna om sysslomannaskap i 18 kap. HB.⁴⁶

I 18 kap. 3§ stadgas att syssloman som handlar oredligt⁴⁷ svarar för all skada som följer därav.⁴⁸ I 18 kap. 4 § regleras sysslomans försumlighet. I

⁴⁶ Victorin, SvJT 2006, s. 471 f.

⁴⁷ Begreppet ”Oredlig” definieras i Svea hovrätt mål nr T 1521 – 12 som ”oaktsamt”

första meningen tas ursäktliga misstag upp. För dessa svarar inte sysslomannen. Av andra meningen omfattas situationer då sysslomannen varit försumlig utan ursäkt. För dessa situationer ansvarar sysslomannen fullt ut för sin culpa.⁴⁹

5.2 Den fria culpabedömningen

Den fria culpabedömningen är utvecklad inom ramen för den allmänna skadeståndsrätten⁵⁰ och ska göras av domstolen när det saknas lagnormer, prejudikat eller sedvana som kan fastslå till vem och hur ansvar ska fördelas.⁵¹ Som grund för bedömningen är det huvudsakligen fyra faktorer som ska beaktas. Risken för skada, skadans storlek, möjligheterna att förekomma skadan⁵² och den skadevållandes möjligheter att inse risken för skada. Bedömningen görs sedan efter att dessa fyra faktorer analyserats för att utröna om situationen krävde ett annat handlande än det som faktiskt gjordes.⁵³

Det är inte tillräckligt att bara bedöma risken för skada och jämföra denna mot kostnaden för att undvika risken. Även om en generell utgångspunkt för den fria culpabedömningen är just risken för skada så måste också andra omständigheter beaktas för att fastställa skyldigheten att vidta åtgärder eller avstå från handling. Om sannolikheten för skada är stor är också handlingskravet för att skadeundvikande åtgärder ska företas stort.⁵⁴

⁴⁸ Vicotrin, SvJT 2006, s. 471.

⁴⁹ Ibid, s. 473 f.

⁵⁰ Ibid, s. 476 f.

⁵¹ Hellner, 2014, s. 127.

⁵² Ibid, s. 128.

⁵³ Den skadevållandes möjligheter att inse risken för skada formulerades av Hellner och återges på s. 128 i boken Skadeståndsrätt. Enligt den ursprungliga metoden kallad Handprincipen beaktas bara de första tre. Se vidare, Schultz, SvJT 2016, s. 912.

⁵⁴ Hellner, 2014, s. 129.

Speciella omständigheter kan medföra att den fria culpabedömningen⁵⁵ ska göras hårdare än i andra fall. Hellner menar att en sådan omständighet kan vara att liknande skada inträffat tidigare. Detta medför att den skadevällande har ett större krav på sig att vidta försiktighetsåtgärder för att undvika samma skada igen.⁵⁶

5.3 Rättspraxis

5.3.1 RH 2000:22

Svea hovrätt var inte var sista instans i detta mål eftersom överlåtaren stämde föreningen i tingsrätt för avtalsbrott och inte enligt reglerna i BrL.

En föreningsmedlem hade överlåtit en bostadsrätt till en person som nekades medlemskap i föreningen på grund av bristande betalningsförmåga enligt 2 kap. 3 § BrL. Överlåtaren yrkade skadestånd av föreningen pga. avtalsbrott eftersom stadgarna och bostadsrättslagen utgjorde avtalsinnehåll mellan överlåtaren och föreningen. Överlåtaren menade att de sökande visst hade betalningsförmåga och att skäl för att neka dem enligt 2 kap. 3§ BrL därför saknades.

De sökande hade en taxerad inkomst om 360 000 kr. och ansåg sig klara att betala årsavgiften om 84 000 kr.. En av makarna hade gamla betalningsanmärkningar och skulder. Han uppvisade dock en skriftlig överenskommelse med borgenärerna om en upprättad betalningsplan för skuldens reglering. Den andre maken var skuldfri.

Hovrätten påpekade avseende kravet enligt 2 kap. 3§ BrL är att den primära bedömningsfaktorn av kravet på om en bostadsrättsförening skäligen bör godta en sökande som medlem är huruvida denne har förmåga att uppfylla det ekonomiska åtagandet mot föreningen som medlemskapet medför. Bara

⁵⁵ Den fria culpabedömningens faktorer finns definierade av domaren Learned Hand i målet Conway vs O'Brien.

⁵⁶ Hellner, 2014, s. 131.

den sökande kan begära en sådan prövning, inte en överlåtare. Den utredning föreningen ska företa måste vara objektiv och grundas på en utredning i rimlig omfattning. Speciellt eftersom denna utredning är inriktad på framtida svårbedömda förhållanden.

Vidare påpekade hovrätten att för att skadeståndsskyldighet ska infalla för föreningen mot den medlem som överlätit bostadsrätten måste föreningen i ”avsevärd grad” ha åsidosatt sin objektivitet vid bedömningen enligt 2 kap. 3 § BrL.

Föreningen hade vid bedömningen tillgång till kreditupplysningar, en av HSB upprättad ekonomisk kalkyl, lönespecifikationer samt brev innehållande uppgifter om den sökandes skulder och avbetalningsplaner med ett antal företag. Föreningen hade trots påtryckningar inte tillgång till något arbetsgivarintyg vilket föreningen ansåg sig behöva för att kunna bedöma den framtida betalningsförmågan. Hovrätten ansåg att detta utgjorde en ordentlig utredning och att föreningen hade iakttagit den objektivitet som krävs och avslag skadeståndstalan.

5.3.2 Svea hovrätt T 2636-13

En bostadsrättsförening hävde ett upplåtelseavtal. Föreningsmedlemmen yrkade ersättning för upplåtelsen om 6 900 000 kr samt skadestånd på grund av avtalsbrott. Det var ostridigt i målet att avtalsbrottet ägt rum. Hovrätten bedömde att det åberopade skadeståndet avseende årsavgiften inte var en kostnad till följd av hävningen utan att kostnaden hänförde sig till hans nyttjanderätt av bostadsrätten fram till den dag lägenheten återgick till föreningen. Vad gällde skadeståndet på grund av renoveringsarbete i lägenheten bedömde hovrätten att denna kostnad uppstod innan hävningen och således inte var direkt kopplad till hävningen. Sammanfattningsvis kom hovrätten fram till att hävningen av upplåtelsen från föreningens sida utgjorde avtalsbrott men att detta inte grundar skadeståndsskyldighet för föreningen mot medlemmen.

6 Analys

6.1 När får en Bostadsrättsförening vägra en sökande inträde på grund av ekonomiska omständigheter?

En bostadsrättsförening ska genom sin styrelse enligt 2 kap. 1§ BrL pröva varje medlem inför inträde i föreningen avseende den sökandes ekonomiska förmåga. Frågan som föreningen behöver svar på är om den sökande framgent kommer att ha tillfredställande ekonomisk förmåga för att uppfylla sitt ekonomiska åtagande mot föreningen. Detta åtagande utgörs primärt av erläggande av den fastställda årsavgiften enligt 7 kap. 14§ BrL. Om föreningen skäligen kan godta en sökande som medlem ska föreningen göra så. Enligt 2 kap. 3 § BrL så kan en förening neka en sökande medlemskap om denna skälighetsbedömning utfaller till den sökandes nackdel.

Enligt praxis så måste denna skälighetsbedömning göras objektivt och utföras mot en av föreningen utförd utredning i rimlig omfattning. Utredningsåtgärder som visat sig få betydelse i Svea hovrätt är utredning avseende betalningsanmärkningar, nuvarande skulder, tidigare skulder, tidigare lönespecifikationer, arbetsgivarintyg, borgensmän, förskottsbetalning av årsavgiften och den sökandes allmänna inställning till betalning av sina åtaganden.

Av Svea hovrätt ÖH 7277-10 framgår att det faktum att bostadsrätten förvärvats utan lån inte inverkat på bedömningen av de sökandes betalningsförmåga avseende årsavgiften. Den uppfattning hovrätten ger uttryck för i prejudikatet är att betalningsförmågan primärt avser förmågan att klara löpande utgifter och alltså i mindre omfattning sätter värde på icke likvida medel.

Att den sökandes inkomster inte behöver vara stora framgår av Svea hovrätt ÖH 4282-13 där årsavgiften motsvarade en betydande del av den sökandes inkomst. Den sökande hade en betalningsanmärkning sedan tidigare men var vid denna tid i övrigt skuldfri. Prejudikatet visar på den objektiva helhetsbedömning vilken måste företas av föreningen.

Av Svea hovrätt ÖH 6314-13 framgår att det är betalningsförmågan framåt i tiden som är primär. I målet hade de sökande betydande skulder men också betydligt högre intäkter än i ÖH 7277-10. De nekades trots detta medlemskap eftersom det inte ansågs vara fastställt hur de sökande skulle klara av att erlägga förskottsbetalningen av årsavgiften och inte heller vad deras framtida inkomster skulle vara.

Sammanfattningsvis kan en bostadsrättsförening neka en sökande medlemskap om det är tvistigt huruvida den sökande uppfyller det ekonomiska kravet. Bevisbördan ligger då på den sökande att visa på tillräcklig betalningsförmåga. Prejudikaten ligger i tydlig linje med varandra och vardera rättsfall bekräftar rättsläget. Skälighetsbedömningen ska vara objektiv och ta sikte på alla tillgängliga parametrar som utredningen visar på. Aspekter som påverkar beslutet i positiv riktning är: goda inkomster, specificerade borgensmän och förskottsbetalningar. Aspekter som påverkar beslutet i negativ riktning är: skulder, betalningsanmärkningar, ospecificerade borgensmän, osäkert arbete och små oregelbundna inkomster.

6.2 Bör styrelsens ansvar utökas när medlemskap felaktigt har vägrats enligt BrL?

De två första frågorna i frågeställningen av deskriptiv karaktär har besvarats ovan i den rättsliga analysen och i avsnitt 6.1. Denna avslutande diskussion

innehåller subjektiva bedömningar och är ett uttryck för de lega ferenda och ett rättsutvecklingsperspektiv.

BrL i modern mening har tydliga spår tillbaka till den tid då kontrollagen fortfarande gällde. Till exempel överklagas beslut fortfarande till hyresnämnden. Att kontrollagen infördes var ett tydligt ställningstagande för att undvika skenande priser och oskäliga avgifter. I och med kontrollagens hindrande effekt på bostadsrätters ekonomiska värde så fanns det definitivt fog för att undersöka medlemmarnas ekonomiska förutsättningar att klara av att erlägga årsavgiften till föreningen. En sådan kontroll kan motiveras utifrån så enkla förhållanden som att bostadsrättsinnehavaren helt kunde sakna andra tillgångar än bostadsrätten vars värde ju var begränsat enligt lag. Av detta följer att utmättningsbara tillgångar var begränsade.

Sedan kontrollagens avskaffande har bostadsrättspriserna i Sverige stigit markant. Idag har varje bostadsrätt i landet ett betydligt större värde än vad motsvarande bostadsrätt hade innan kontrollagens avskaffande. Som utredningen ovan visat har föreningen numera ett långtgående skydd mot en föreningsmedlems konkurs och obestånd genom den legala handpanträtten i bostadsrätten. Den risk en bostadsrättsförening tar idag när en medlem beviljas medlemskap är alltså klart mindre än vad det var innan kontrollagens avskaffande.

En styrelse har idag enligt RH 2000:22 ett skadeståndsrättsligt ansvar för de fall de i ”avsevärd grad” bortsett från det objektivitetskrav som ska gälla för bedömningen enligt 2 kap. 3§ BrL. Avgörandet saknar prejudikatvärde till skillnad från de andra rättsfall från Svea hovrätt som avhandlats i denna uppsats. Om Svea hovrätts bedömning att objektivitetskravet måste vara åsidosatt i ”avsevärd grad” räcker inte enkel culpa för att ådra varken styrelse eller förening skadeståndsansvar. Så länge föreningen vidtagit en utredning i någon omfattning av den sökandes ekonomi genom att till exempel göra en kreditupplysning eller efterforska lönespecifikationer har föreningen fullföljt sin utredningsskyldighet och bevisbördan övergår på

den sökande att visa på betalningsförmåga. Föreningen har i vart fall inte ”avsevärd grad” åsidosatt objektiviteten enbart på den grund att utredningen är bristfällig.

Den fria culpabedömningen innehåller fyra faktorer. Om man applicerar faktorerna på en förening vid bedömandet av en köpare av en svensk bostadsrätt kan de fyra faktorerna se ut såhär:

1. Risken för skada –föreningen har legal handpant och företräde för alla sina fordringar hänförliga till bostadsrättsinnehavet som finns listade i 7 kap. 14§ BrL, risken är därför liten.
2. Skadans storlek – även andra eventuella kostnader föreningen ådrar sig med anledning av medlemmens bostadsrättsinnehav ersätts om de anmäls till kronofogdemyndigheten enligt 8 kap. 5 § 2st BrL risken för skada är således begränsad.
3. Möjligheterna att förekomma skadan – föreningen kan helt undvika risk för skada genom användandet av 2 kap. 3§ 1st BrL och neka medlemskap.
4. Skadevällandes möjligheter att inse risken för skada – föreningens möjligheter att korrekt uppskatta en tredje mans ekonomi är relativt stora men inte felfria. Den sökande har bäst möjlighet att uppskatta sina resurser och vilka möjligheter denne har att finansiera sina åtaganden. Även om det som framkommer vid undersökning av betalningsanmärkningar och arbetsgivarintyg ger vägledning är det inte alltid hela bilden.

Enligt denna uppställning av den fria culpa bedömningen framstår användandet av 2 kap. 3§ 1st BrL som obefogad. Detta borde medföra, men gör det ej idag, att det alltid är obefogat att neka medlemskap så länge bostadsrätten har ett värde som går att utmäta.

6.3 Hur effektivt är det skydd som rättssystemet idag erbjuder?

För att svara på frågan utifrån den resurssvages perspektiv, låt oss först uppställa en hypotetisk situation där en påhittad person med en fast och stabil inkomst, bankmedel till godo, finansiering av köp genom arv och helt utan betalningsanmärkningar ansöker om medlemskap i en bostadsrättsförening. Denna person bör en förening skäligen godta som medlem enligt 2 kap 3§ 1st BrL. Låt säga för resonemangets skull att den sökande ändå får avslag på sin begäran om medlemskap. Hur effektivt är då dagens rättsmedel för denna person att säkra sin rätt?

Styrelsen fattar beslut om godkännande som medlem enligt 2 kap. 1§ BrL. Den sökande kan då överklaga beslutet till hyresnämnden enligt 2 kap. 10§ BrL. Denna överklagan ska handläggas skyndsamt. Låt därför säga att överklagandet blir klart på 3-4 veckor och att hyresnämnden godkänner den sökande som medlem vilket ersätter bostadsrättsföreningens styrelses beslut. Vid en första anblick kan ett sådant resultat förefalla tillfredsställande.

Av 6 kap. 5§ 1st. BrL föreskrivs att om en förvärvare blir nekad medlemskap så är köpet utan verkan och prestationerna återgår. När den sökande vid det här laget återkommer till överlåtaren med besked att han blivit beviljad medlemskap av hyresnämnden är risken stor för att överlåtaren under tiden handläggningen varat i hyresnämnden sålt lägenheten till någon annan istället.

Den sökande står då ändå utan lägenhet trots att han aldrig borde blivit nekad från första början och så var mycket tydligt. 2 kap. 3§ 1st BrL blir en mycket effektiv sållningsapparat för vilka medlemmar en förening vill ha och inte vill ha. Förbudet mot diskriminerande stadgevillkor i 2 kap. 2§ 1 st BrL är därför lätt att ta sig runt. Dessutom i stort sett riskfritt. Den totala avsaknaden av praxis som ger den sökande rätt till skadestånd enligt 10 kap. BrL, 13 kap. FL och reglerna om sysslomannaskap i 18 kap. HB talar sitt

tydliga språk. Det räcker inte med att en förening varit vårdslös för att grunda skadeståndsanspråk. Vårdslösheten ska också ha inneburit ett grovt åsidosättande av objektiviteten vid bedömningen av den sökandes ekonomi. Så må vara fallet i det hypotetiska exemplet här ovan. Om vi nu tänker oss motsvarande situation för någon som är resurssvag. Att denna resurssvage individ ska lyckas visa på att föreningen grovt åsidosatt objektiviteten i sådan mån att det grundar skadeståndsansvar blir mycket svårt eller som avsaknaden av praxis ger uttryck för omöjligt.

Avslutningsvis måste påpekas att det faktum att bostadsrättsföreningar har legal handpant och därmed är skyddade inte verkar beaktas vid prövningen av om föreningen lider risk för ekonomisk förlust. Istället är de övervägande kriterierna uppbyggda kring den sökandes likviditet att klara de kortfristiga betalningarna av årsavgiften.

7 Avslutande kommentar

Det finns alternativ till en skadeståndsrättslig bedömning med culpa. Man kan tänka sig en vitesregel där en styrelseledamot kan bli vitesskyldig för de fall den handlat oriktigt. En sådan formulerad regel skulle hindra slentrianmässigt bruk av de ekonomiska bedömningsgrunderna som skäl för nekat medlemskap. Styrelseledamöterna skulle då personligen eller genom föreningen vara lagstadgat skyldiga att utge ett på förhand bestämt belopp till den som drabbas av en oriktig bedömning, oavsett culpa.

En sådan regel hade säkerställt den resurssvages rätt samtidigt som föreningarna fortfarande skulle ha visst bedömningsutrymme kvar. Utrymmet hade dock varit förenat med ett personligt ansvar för att objektivitet och saklighet iaktas under bedömningen vid äventyr att en dålig genomförd utredning medför utgift.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1971:12	Förslag till bostadsrättslag
Prop. 1981/82:169	Förslag till åtgärder för att främja övergång
Prop. 1990/91:92	Med förslag till ny bostadsrättslag m.m.
Prop. 1995/96:17	Ändringar i bostadsrättslagen m.m.
SOU 1969:4	Bostadsrätt- betänkande avgivet 1969

Litteratur

Hellner, Jan, ”Skadeståndsrätt”, 9. Uppl. Norstedts juridik, Stockholm, 2014

Hjort, Bob Nilsson: ” Vissa frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter” I: svensk juristtidning 2005

Jareborg, Nils, ”Rättsdogmatik som vetenskap” I: svensk juristtidning 2004

Lehrberg, Bert, Praktisk juridisk metod, 7. [uppdaterade och omarb.] uppl., Iusté, Uppsala, 2014

Lundén, Björn & Bokelund Svensson, Ulf, Bostadsrätt: ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna, 15., [rev.] uppl., Björn Lundén information, Näsviken, 2013

Lundén, Björn, Styrelsearbete i bostadsrättsföreningar, 2, uppl., Björn Lundén information, Näsviken, 2015

Melz, Peter & Victorin, Anders, Bostadsrätt, 3., [omarb.] uppl., Juristförl., Stockholm, 1996

Peczenik, Aleksander, Juridikens teori och metod: en introduktion till allmän rättslära, 1. uppl., Fritze, Stockholm, 1995

Peczenik, Aleksander, "Juridikens allmänna läror" I: Svensk juristtidning 2005

Schultz, Mårten: "Hundra år av gemenskap" I: svensk juristtidning 2016

Sandgren, Claes, Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod och argumentation, 2. uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2007

Tuula, Marie, "Nya förmånsrättsregler. Bättre eller sämre? För vem?, I: Ny juridik 3.03

Victorin, Anders: "Ogiltiga förvärv av bostadsrätt och föreningens roll gentemot förvärvaren" I: Svensk juristtidning 2006

Zetterberg, Herman: "Lagstiftning om hyresreglering m. m." I: Svensk juristtidning 1942

Rättsfallsförteckning

Högsta domstolen

NJA 1999 s. 610

Mål från hovrätterna

RH 1995:116

RH 2000:22

RH 2000:9

Svea hovrätt ÖH 4282-13

Svea hovrätt ÖH 8043-09

Svea hovrätt ÖH 6314-13

Svea hovrätt ÖH 7277-10

Svea hovrätt T 1521-12

Svea hovrätt T 2636-13

Internationella rättsfall

Conway v. O'BRIEN, 111 F.2d 611 (2d Cir. 1940)

U.S. Court of Appeals for the Second Circuit - 111 F.2d 611 (2d Cir. 1940)

April 29, 1940