

Ansvaret vid överlåtelse av bostadsrätt*

JORI MUNUKKA**

1. Inledning

När en bostadsrätt har övergått till en ny innehavare kan föreningen behöva fundera på vem av den tidigare och nya innehavaren som föreningen ska vända sina krav emot. Det finns ju minst två tänkbara subjekt att vända sig emot, nämligen den tidigare och den nya bostadsrättshavaren.

Har det betydelse vilken typ av övergång som det är fråga om, t.ex. köp jämfört med arv? Har det betydelse vad kravet grundar sig på, t.ex. en obetald avgift eller skada på föreningens byggnad? Är det avgörande vem som är ägare vid en viss tidpunkt (vad som nu avses med detta), eller är det medlemskapet, tillträdet, eller annat? Kan föreningen kräva både den tidigare och den nya bostadsrättshavaren solidariskt?

Uppsatsen ska huvudsakligen behandla förhållandena vid överlåtelse (s.k. singularfång), dvs. köp, byte och gåva. Detta begrepp innefattar även vissa tvångsvisa ianspråktaganden av bostadsrätt. Med det vidare begreppet övergång avses även universalfång, dvs. förvärv genom bodelning, arv, testamente, dödsbosuccession, utskiftning från juridiska personer och liknande.¹ En och annan jämförelse med universalfång sker visserligen, men utan någon djupare ambition. Därutöver finns andra för bostadsrätt speciella övergångsformer, som inte heller ska behandlas närmare.²

* Har tidigare publicerats i Julius H., Munukka J. & Baheru H. (red.), *Bostadsrätten i initial- och övergångsskedan*, Stockholm Centre for Commercial Law, 2019, s. 127 ff. Ett förtydligande tillägg har gjorts i avsnitt 3.3, med mäklarbranschen som adressat.

** Jori Munukka är professor vid Juridiska fakulteten på Stockholms universitet. Han är verksam vid Stockholm Centre for Commercial Law.

¹ Victorin A. & Flodin J., *Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt*, 4 u. 2016, s. 144.

² Bostadsrättshavarens *avsägelse* av bostadsrätten innebär att bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till den avsågande bostadsrättshavaren. Föreningen är skyldig att därefter överlåta lägenheten så snart det kan ske, 4 kap. 11 § 1 st. bostadsrättslagen (1991:614, BRL). Rättsföljden av att föreningen inte överlåter lägenheten så snart det

2. Utövande av bostadsrätt

För rätt att få ”utöva bostadsrätten” krävs medlemskap enligt 6 kap. 1 § 1 st. bostadsrättslagen (1991:614, BRL). Kravet uppställs inte vid universalfång, utan endast vid överlåtelse. Förvärvet som sådant förutsätter inte inledningsvis ett medlemskap. Uppfyller överlåtelseavtalet formkraven i 6 kap. 4 § BRL är förvärvet verksamt exempelvis mot överlåtarens borgenärer redan från den tidpunkt bostadsrättsföreningen underrättas om överlåtelsen (denuntiationsprincipen).³ Om medlemskap vägras blir dock förvärvet ogiltigt, 6 kap. 5 § 1 st. 1 p.⁴ Medlemskravet är ett slags legalt svävarvillkor, som också kan påverka den sakrättsliga giltigheten. Om föreningen har denun-

kan ske anges inte. Föreningen kan genom stämmobeslut bestämma att bostadsrätten ska upphöra. Om så sker kan lägenheten brukas av föreningen såsom ägare, nyupplåtas med bostadsrätt, upplåtas med hyresrätt, eller annat. Också vid bostadsrättshavarens *frånträdande efter uppsägning* anses bostadsrätten övergå till föreningen. Se 4 kap. 8 § BRL om frånträdande efter upplåtelse i strid med 3 kap. 4 § om kravet på att ny ekonomisk plan registrerats och 4 kap. 2 § om kravet på Bolagsverkets tillstånd. Där föreskrivs att bostadsrätten vid uppsägning genast övergår till föreningen. Med frånträdande avses inte fall av ogiltig upplåtelse, jfr 4 kap. 9 § och den föregående underrubriken, liksom 4 kap. 7 §, där ogiltighetsföljd föreskrivs, med 4 kap. 8 §, där endast frånträdande föreskrivs, och den underrubrik som dessa bestämmelser är placerade under. Frånträdande förefaller oftast kunna liknas vid hävning i ett initialskede av upplåtelsen. Utöver redan nämnda frånträdandefall, se 7 kap. 2 § om bristfälligt skick vid lägenhetens tillträde för första gången och 7 kap. 3 § om dröjsmål med rätt till tillträde för första gången. Rätt till frånträdande föreskrivs också vid senare uppkommen brist, 7 kap. 4 §, ohyra, 7 kap. 5 §, och väsentlig avgiftshöjning, 7 kap. 17 §. Också för samtliga dessa fem fall, dvs. 7 kap. 2–5 och 17 §§, föreskrivs att bostadsrätten vid uppsägning genast övergår till föreningen, 7 kap. 29 §. Avsägelse och frånträdande behandlas inte närmare i uppsatsen, eftersom den inriktar sig på frågan om vem av flera som efter en övergång svarar mot föreningen.

³ NJA 1971 s. 66 (köp av bostadsrätt), NJA 1993 s. 560 (gåva av bostadsrätt), och prop. 1971:12 med förslag till bostadsrättslag, m.m., s. 106, där det antas att reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev, SkbrL, blir analogt tillämpliga i förhållandet mellan förvärvaren och överlåtarens borgenärer och vid tvesala. Därmed måste avsikten ha varit att hänvisa till 31 § SkbrL, där båda dessa frågor regleras genom att anvisa denuntiationsprincipen. Principen nämns därefter i samband med behandlingen av frågan om kraven för sakrättsligt verksamt pantsättning. Se även NJA 1988 s. 257 rörande överlåtelse av lokalhyresrätt. Med stöd fr.a. av ordningen vid bostadsrättsöverlåtelse vann förvärvaren skydd mot överlåtarens borgenärer när hyresvärden underrättades om överlåtelsen.

⁴ Föreningen är skyldig att bevilja medlemskap till fysisk person som förvärvat bostadsrätten om förvärvaren uppfyller kraven i stadgarna och i övrigt är någon som föreningen skäligen borde godta, 2 kap. 3 § BRL. Om medlemskap ändå vägras kan förvärvaren begära överprövning i hyresnämnd, 2 kap. 10 §. Gentemot förvärvare som är juridiska personer finns inte någon sådan skyldighet eller överprövningsmöjlighet (bortsett från

tierats om överlåtelsen men det är mindre sannolikt att förvärvaren kommer att beviljas medlemskap kan utmätning m.m. medges.⁵

Vad som avses med *rätt att få utöva bostadsrätten* kunde ha framgått tydligare av lagen, och vad som gäller när någon som är bostadsrättshavare saknar rätt att utöva bostadsrätten. Utövandeuttrycket förekommer sex gånger i BRL, och förekomsterna är fördelade på fyra paragrafer och en underrubrik. I 1 kap. 3 § 2 st. ges upplysning om att rätten att utöva bostadsrätt efter övergång regleras i 6 kap. BRL. Rubriken till 6 kap. 1–2 §§ lyder ”Rätt att utöva bostadsrätt efter övergång”. Dessa uttryck saknar normativa besked, bortsett från att båda ger intryck av att det i 6 kap. finns en heltäckande reglering av utövanderätten i samband med *övergång*, inte bara överlåtelse.

I 6 kap. 1 § 1 st. föreskrivs som sagt att en rätt att utöva bostadsrätt efter överlåtelse förutsätter medlemskap. Inte heller detta uttryck klargör vad det innebär att utöva bostadsrätt. I 2 st. anges att medlemskap inte utgör villkor för rätten att utöva bostadsrätt om förvärvaren är en juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid antingen exekutiv försäljning eller tvångsförsälj-

kommun och landsting), 2 kap. 4 och 10 §§. Däremot torde ett avslagsbeslut kunna ifrågasättas av överlåtaren med stöd av likhetsprincipen, om juridiska personer tidigare beviljats medlemskap, Victorin & Flodin, s. 157 not 37, men utgången kommer att vara i hög grad beroende på vilka skäl som styrelsen anfört för att vägra medlemskap. Om beslutet oriktigt motiverats med att juridiska personer inte kan beviljas medlemskap till följd av stadgarna, lag, hyresnämndens praxis, etc., eller för att den juridiska personen inte är sådan att föreningen skäligen kan nöja sig med den, trots att så är fallet, kan detta strida mot likhetsprincipen, under förutsättning att juridiska personer tidigare tillåtits bli medlemmar. Om beslutet motiverats med att andelen juridiska personer riskerar att bli för stort för föreningens eller medlemmarnas bästa, eller att föreningen i framtiden inte kommer att bevilja juridiska personer medlemskap vid förvärv av bostadslägenheter, kommer styrelsens beslut troligen att uppfattas vara sakligt grundat. Oberoende av avsaknad av saklig grund, kan den juridiska personen dock inte begära att bli medlem, utan endast hoppas på skadestånd.

⁵ I RH 1991:9 utmättes en bostadsrätt. Hovrätten fann att förvärvaren erhåller latent skydd mot överlåtarens borgenärer i och med att föreningen underrättas om överlåtelsen. I det aktuella fallet hade ansökan om inträde resp. utträde skett i samma handling. Ansökan hade skett senast när föreningens styrelse prövade medlemskapsfrågan i sammanträde, men frågan bordlades för närmare utredning. Utmättningsbeslut fattades efter att ansökan hade skett men innan styrelsen hade tagit slutlig ställning. I processen hävdade föreningsrepresentanter att överlåtaren hade förverkat bostadsrätten, och att bordläggningen av förvärvarens ansökan innebar en definitiv vägran att anta förvärvaren som medlem. Detta innebar att förvärvaren sannolikt slutligen inte skulle godtas som medlem, även om en prövning av medlemskapsfrågan i hyresnämnden skulle kunna leda till motsatsen. Utmätningen bifölls med förbehåll för förvärvarens rätt.

ning enligt 8 kap. BRL, och då hade panträtt i bostadsrätten.⁶ Samma stadgas i 6 kap. 1 a § vid övergång till dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare, s.k. dödsbosuccession. I 6 kap. 5 § föreskrivs att en överlåtelse är ogiltig om förvärvaren vägras medlemskap. Detta gäller emellertid inte förvärv genom exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL. I så fall ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, dock med undantag av juridisk person som får utöva bostadsrätten i enlighet med 6 kap. 1 § 2 st. Undantaget motiveras av att ett förvärv enligt 6 kap. 1 § 2 st. inte förutsätter ett medlemskap, och då vore det inkonsekvent om en lösenordning skulle gälla trots förvärvets giltighet. En ytterligare bestämmelse av intresse är 6 kap. 2 §, vilken också är placerad under samma underrubrik som 6 kap. 1 och 1 a §§. Enligt den ska den som förvärvat en bostadsrätt genom universalfång och inte själv antagits till medlem inom sex månader från föreningens begäran, eller den längre tid som kan föreskrivas i stadgarna, visa att bostadsrätten förvärvats av någon som kan antas som medlem och som sökt medlemskap. Om så inte sker kan tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL ske.

I bostadsrättens utövande, i den bemärkelse som avses i sammanhanget, ligger inte rätten att närvara, yttra sig och rösta på stämman, eller valbarheten till styrelsen, eftersom dessa förutsätter medlemskap, inte bara en rätt att utöva bostadsrätten.⁷ Visserligen är medlemskapskravet i allmänhet ett krav för utövandet, men det gäller som belysts inte vid panthavares tvångsförvärv (eller vid universalfång). Alla dessa undantag är i och för sig tänkta att vara temporära, men de kan fortgå till dess att rätten att utöva bostadsrätten ifrågasätts aktivt av föreningen. Vad som definitivt ryms inom uttrycket är dock rätten att använda lägenheten. Ett användande innebär vanligen att bostadsrättsinnehavaren själv nyttjar lägenheten,⁸ men inom ramen för användandet ryms upplåtelse i andra hand. För upplåtelse i andra hand krävs att styrelsen samtycker till detta eller att tillstånd inhämtas från hyresnämnden. Detta gäller dock inte för den som förvärvat bostadsrätten exekutivt

⁶ Exekutiv försäljning innefattar överlåtelse efter både utmätning och konkurs, se t.ex. Nilsson Hjorth B. & Uggla I., *Bostadsrättslag. En kommentar*, 5 u. 2014 med uppdateringar 2017-03-01, databasen Zeteo, 6 kap. avsnitt 01. (Den exekutiva karaktären är också oberoende av om försäljning skett under offentlig auktion eller under hand). Att den juridiska personen har panträtt är en förutsättning inte bara vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL., utan även vid exekutiv försäljning, prop. 1995/96:17, Ändringar i bostadsrättslagen m.m., s. 42 ff.

⁷ Stämmobefogenheter: 9 kap. 14 § BRL och 6 kap. 2 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (EFL). Valbarhet som styrelseledamot: 7 kap. 7 § BRL.

⁸ Nilsson Hjorth & Uggla, 6 kap. 1 § avsnitt 01.

vid utmätning eller konkurs, eller genom tvångsvist förfarande enligt 8 kap. BRL. Till användandet hör också att göra ändringar av lägenheten som inte kräver styrelsens samtycke, jfr 7 kap. 7 § BRL. Dessutom faller olika befo-genheter inom ramen för utövandet. Rätten att inhämta samtycke till andra-handsuthyrning eller till att genomföra mera betydelsefulla ändringar, eller att ansöka om tillstånd hos hyresnämnden till dessa åtgärder, måste föras in under utövanderätten. Rätt att pantsätta bostadsrätten anses också höra hit.⁹ Andra förfoganden, såsom att överlåta bostadsrätten, har också diskuterats.¹⁰

I associationsrättsliga hänseenden finns som bekant stora likheter mel-lan bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar, och BRL nöjer sig i allmänhet med att hänvisa till lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, EFL, och därutöver endast ta upp avvikelserna därifrån. Detta gäller även ytterst grundläggande normer, såsom den associationsrättsliga s.k. general-klausulen, som utgör ett skydd mot att associationen skulle otillbörligt gynna någon till nackdel för annan inblandad. Så som generalklausulen i EFL är formulerad (den finns uttryckt i två bestämmelser, en tillämplig på före-ningsstämman och en på styrelsen och ställföreträdare) verkar den endast till skydd för föreningen och *medlemmarna*, inte bostadsrättshavare i gemen.¹¹ Domskälen i de fall som inneburit en prövning av den närliggande oskrivna associationsrättsliga likhetsprincipen uttrycker sig också endast i termer av medlemmar.¹² Både generalklausulen och likhetsprincipen skulle då endast verka till skydd för medlemmar, inte andra bostadsrättshavare.¹³ Det kan ifrågasättas om skälen för att avskära andra *bostadsrättshavare* från detta skydd är starkare än argumentet att dessa normer endast brukar skydda asso-ciationsmedlemmar. Det låter ganska ihåligt i beaktande av de medlemslösas starka ekonomiska intresse i besluten, i klass med att den s.k. samtyckes- eller SAS-principen skulle hindra föreningen eller blivande medlemmar att

⁹ Nilsson Hjorth & Uggla, 6 kap. 1 § avsnitt 01. Björkdahl E. P., Hyra. Arrende. Bostads-rätt, 2017, s. 280. Victorin & Flodin, s. 147, utvecklar frågan om huruvida befo-genheten att pantsätta ska anses utgöra beståndsdel i utövandet av bostadsrätten.

¹⁰ Victorin & Flodin, s. 147.

¹¹ Föreningsstämlobeslut: 9 kap. 14 § BRL och 6 kap. 38 § EFL. Styrelse- och ställföre-trädarbeslut: 9 kap. 12 § BRL och 7 kap. 42 § EFL.

¹² NJA 1977 s. 393 (uteslutning), NJA 1989 s. 751 (avgiftsbestämning avseende kabel-tv) och NJA 2009 s. 550 (balkongbygge). Likhetsprincipen har inte fokus på otillbörlighet, utan snarare på likabehandling i mera formell mening, vilket ger ett delvis annat skydd än generalklausulen.

¹³ Jfr även Victorin & Flodin, s. 157 not 37.

utkräva ansvar av interimsstyrelsen i en nybildad förening.¹⁴ I 7 kap. 16 § BRL uppställs särskilda omröstningsregler och andra villkor för vissa beslut som kan verka särskilt ingripande. Omröstningsreglerna omfattar givetvis endast medlemmar, de röstberättigade. Men samtycke till ingripande åtgärder ska regelmässigt inhämtas från ”bostadsrättshavare”. Två exempel bland flera kan nämnas: För ökning av eller inbördes förändring av insatser krävs att samtliga berörda bostadsrättshavare har lämnat sitt samtycke.

Rätten att utöva bostadsrätt skulle möjligen kunna beskrivas som en rätt att göra faktiskt och ekonomiskt bruk av den nyttjanderätt som följer med lägenheten, medan sådana befogenheter som exklusivt tillkommer bostadsrättshavare i egenskap av föreningsmedlemmar faller utanför.

3. Obetalda föreningsavgifter

3.1 Huvuddrag

Förvärvaren svarar inte för överlåtarens förpliktelser mot föreningen, 6 kap. 8 § 1 p. BRL. *Överlåtaren* blir i sin tur i allmänhet befriad från nya förpliktelser mot föreningen i samband med överlåtelsen, 6 kap. 6 § 1 st.

Synkroniseringen framstår som fulländad, och enkel. Det är dock varken så fulländat eller enkelt. Regleringen är lagtekniskt väl utförd, men den kräver goda förkunskaper, och lagstiftarens budskap riskerar därför att missuppfattas. Den tänkta synkroniseringen vid överlåtelse – antingen svarar överlåtaren eller förvärvaren mot föreningen, men inte båda – är vällovlig men svår att uppfatta som en självständigt verkande norm. Ett solidariskt ansvar kan ibland inträda trots grundtanken.

Föreningen kan begära tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL, och täcka obetalda avgifter på det sättet. Fordran på årsavgift m.m., se 7 kap. 14 § 1 st. BRL, är förenad med legal panträtt, med status av handpanträtt, och är därmed prioriterad i förhållande till konventionella pantfordringar, 7 kap. 16 a § BRL.¹⁵ Även om förrättningskostnaderna för tvångsförsäljningen ska betalas

¹⁴ Jfr NJA 2013 s. 117 och SOU 2017:31, Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, s. 250, och häremot JustR Edlunds skiljaktiga mening i 2013 år fall, Arvidsson, N., Associationsrättsligt samtycke och skadestånd, SvJT 2014 s. 653 ff. och Östberg J., Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013 s. 117, s. 55 ff. i denna bok.

¹⁵ Jfr prop. 1995/96:17, s. 27 ff. Se även Ds 1994:7, Försäljning av bostadsrätt vid offentlig auktion och vissa andra frågor. Det är fråga om motsatsen till en handpanträtt – nämligen en hypotekarisk panträtt – men rättsligt ”jämställs sådan panträtt med handpanträtt” [”vid utmätning och konkurs”, 7 kap. 16 a § 1 st. Detta innebär lagtekniskt en under-

av bostadsrättshavaren, och inte som annars sökanden, har det ansetts att denna säkerhetsrätt inte sträcker sig till att omfatta föreningens ombudskostnader för att åstadkomma tvångsförsäljning.¹⁶ Detta fordringsanspråk får därför framföras som ett sidoliggande krav, utanför tvångsförsäljningsprocessen.

3.2 Förvärvarens ansvar för tidigare avgifter

Vid universalfång svarar den tillträdande bostadsrättshavaren gentemot föreningen solidariskt med den tidigare bostadsrättshavaren, 6 kap. 8 § 2 p. BRL.¹⁷ Vid andra fall – dvs. överlåtelse inkl. tvångsvis sådan – gäller att förvärvaren inte svarar för den tidigare bostadsrättshavarens förpliktelser.¹⁸ Detta kan verka inkonsekvent.

Förr kunde det i alla fall inte verka inkonsekvent. I 15 § 4 st. bostadsrättslagen (1971:479) föreskrevs ett solidariskt ansvar för förvärvaren över hela linjen. Solidariskt ansvar gällde i alla fall av övergång, såvida inte annat var avtalat mellan föreningen och förvärvaren. I betänkandet av 1986 års bostadsrättsutredning och den efterföljande propositionen föreslogs samma med en mindre justering. En förvärvare vid en offentlig auktion skulle i regel inte bära sådant ansvar, utan endast om föreningen hade förbehållit sig detta.¹⁹ Förslaget godtogs genom 6 kap. 8 § BRL i ursprunglig lydelse. Dagens lydelse tillkom i samband med införandet av den legala panträtten. Det ansågs klart att en köpare vid en exekutiv eller tvångsvis försäljning av bostadsrätten inte skulle behöva svara för överlåtarens förpliktelser, i linje med då gällande rätt. Det ansågs mera tveksamt om detta skulle utvidgas till även frivillig försäljning, men den legala panträttens prioriterade ställning

förstådd hänvisning till (numera) 4 § 3 förmånsrättslagen (1970:979), FRL, där handpanträttens prioritet vid utmätning och konkurs bestäms. Pant i bostadsrätt regleras inte särskilt i FRL eller BRL, utan bygger på rättspraxis, analogier till pantsättning av enkla skuldebrev och allmänna rättsprinciper. Den konventionella panträtten i bostadsrätt är närmast att jämföras med pant i fast egendom och tomträtt, 6 och 7 §§ FRL, dvs. en hypotekarisk särskild förmånsrätt.

¹⁶ NJA 2007 s. 513.

¹⁷ Prop. 1995/96:17, s. 54.

¹⁸ Jfr Grauers F., *Nyttjanderätt. Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, 14 u. 2014, s. 222, som påpekar att detta inte framgår direkt av 6 kap. 8 § 1 p. utan endast efter en motsatsvis läsning av 6 kap. 8 § 2 p.

¹⁹ SOU 1988:14, Översyn av bostadsrättslagen m.m., s. 26 och 238. Prop. 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag, m.m., s. 12 och 193. 6 kap. 8 § BRL i ursprunglig lydelse.

ansågs motivera ett slopande av det solidariska ansvaret.²⁰ Överlåtaren skulle fortsatt vara ansvarig mot föreningen, men inte förvärvaren.

Motiveringen var alltså att föreningens legala panträtt med bästa rätt skulle göra det solidariska ansvaret obehövligt. Indirekt kvarstår i praktiken ett solidariskt ansvar. Förvärvaren är inte personligen betalningsansvarig för överlåtarens förpliktelser, men den nyförvärvade bostadsrätten utgör säkerhet för dessa förpliktelser, dvs. att jämföra med en tredjemanspant. Detta bör förvärvaren uppmärksamma, och särskilt undersöka om överlåtaren har några skulder till föreningen.²¹

Det kan diskuteras hur bostadsrättshavarens ställning skulle påverkas av om förvärvaren gör efterforskningar hos föreningen, men därvidlag får oriktiga eller vilseledande uppgifter, som föranleder förvärvaren att tro att skulder saknas eller att dessa är mindre omfattande än de verkliga är. Säljaren torde då göra sig skyldig till avtalsbrott i form av rättsligt fel, med bl.a. prisavdrag och skadestånd som möjliga påföljder, 41 § köplagen (1990:931). Uppgifter från föreningen anses nämligen härröra från säljarsidan.²² Det är emellertid inte uteslutet att förvärvaren kan vända sig direkt mot föreningen för den oriktiga eller vilseledande uppgiften. Möjligen minskar den fordran som är förenad med panträtt, men troligen uppstår i stället en skadeståndsfordran mot föreningen.²³

3.3 Överlåtarens ansvar för senare avgifter

I 6 kap. 6 § 1 st. BRL om tidigare bostadsrättshavares ansvar för senare uppkomna förpliktelser stadgas följande.

”För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått till en medlem i föreningen, svarar den från vilken rätten övergått inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten.”

Stycket hanterar bara situationen att en övergång har skett till en förvärvare som redan är medlem i föreningen, genom överlåtelse eller universalfång.²⁴ Vid överlåtelse skulle man ha kunnat tänka sig att en formriktig överlåtelse

²⁰ Prop. 1995/96:17, s. 32 f.

²¹ Jfr NJA 2007 s. 709 och Björkdahl, s. 281.

²² NJA 2016 s. 237, rubriken, p. 1, 14 och 19.

²³ HD:s dom 2019-03-08, T 1559-18, p. 19 ff., rörande oriktiga uppgifter om pant i lägenhetsförteckningen.

²⁴ Se t.ex. Grauers, s. 222, och Björkdahl, s. 280.

enligt 6 kap. 4 § BRL i kombination med förvärvarens medlemskap skulle vara tillräckligt för att avskära överlåtaren från ansvar. Men så är det inte, utan befrielsen ser ut att vara förlagd till samma tidpunkt som sakrättsmomentet, nämligen denuntiationen. Skälet härför är att föreningen annars skulle kunna vara okunnig om vem som egentligen ska svara. Tidpunkten för ansvarsövergången anges inte närmare än så. Bestämmelsen verkar utgå från att parterna har önskat att äganderättsövergången ska inträffa i samband med avtalets ingående. Så är dock sällan fallet, utan först vid utväxling av prestationerna betalning och tillträde till lägenheten, vanligen några månader efter avtalsingåendet. Huruvida ansvaret ska övergå direkt, först vid den avtalade tidpunkten för utväxling av prestationerna, eller när prestationsutväxlingen blivit definitiv, är veterligen inte utrett. Men NJA 2016 s. 402, som behandlas strax nedan, ger intryck av att det kan vara den senare tidpunkten. I det fallet var det dock inte fråga om övergång till någon som redan var medlem, utan en som blev medlem efter överlåtelseavtalets ingående.

I 6 kap. 6 § 2 st. hanteras fall där förvärvaren inte var medlem redan vid förvärvet.

”Första stycket gäller också om en bostadsrätt övergått till någon som inte är medlem i föreningen genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. Om bostadsrätten i annat fall har övergått till någon som inte är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket först efter det att förvärvaren antagits till medlem.”

Det första fallet reglerar universalfång och tvångsvisa förvärv. Ansvaret övergår då när föreningen har underrättats om övergången. Det andra fallet reglerar ordinär överlåtelse. Då skjuts ansvarsövergången upp till dess att förvärvaren har antagits som medlem. Föreningen är i dessa fall alltid medveten om att övergång skett när medlemsbeslutet fattas, eftersom medlemsbeslutet förutsätter att förvärvaren har åberopat överlåtelseavtalet inför medlemsfrågans avgörande. Och här räcker det alltså inte med att föreningen får en underrättelse.

Läser man 6 kap. 6 och 8 §§ ihop, ger det slutsatsen att något solidariskt ansvar inte uppstår vid överlåtelse. Överlåtaren blir inte befriad förrän ett skriftligt ömsesidigt undertecknat avtal har träffats, som föreningen har underrättats om, och där förvärvaren redan är eller senare antas som medlem.

Av NJA 2016 s. 402 följer att säljaren inte blir befriad förrän köpet blivit definitivt. HD formulerar det så att ”[b]ostadsrätten ska ha övergått till

köparen, denne ska ha blivit medlem och föreningen ska ha underrättats om övergången” för att säljaren ska bli befriad.²⁵ I fallet hade köparen inte betalat köpeskillingen trots att säljaren hade lämnat köparen tillträde. Köparen hade beviljats medlemskap. Köparen hade därefter inte betalat årsavgiften under de månader som köparen hann bo där innan säljaren hävde köpet. Huruvida bostadsrätten hade övergått bestämdes enligt HD av avtalet, och eftersom avtalet var villkorat av betalning, hade någon övergång inte skett. Säljaren var därför inte befriad, och blev därför ansvarig mot föreningen för de uteblivna månadsbetalningarna.

Det kan diskuteras om lagstiftaren verkligen hade tänkt sig denna lösning. Möjligt är att rekvisitet ”övergång” vid överlåtelse var tänkt att vara uppfyllt om bindande avtal träffats, och det rekvisitet var ju uppfyllt. Det kan också diskuteras hur rekvisitet om att föreningen ska ha underrättats om övergången ska förstås. Vid överlåtelse skulle det ju kunna antas att rekvisitet avsåg att föreningen skulle få uppgift om att överlåtelse skett, vilket i allmänhet sker genom att köparen ger in köpekontrakt vid ansökan om medlemskap. Eftersom detta rekvisit är kopplat till övergång (föreningen ska underrättas om övergången), och övergång inträffar först när köpeskillingen till fullo betalats, betyder det att föreningen inte är underrättad om övergången förrän föreningen nås av ett särskilt meddelande om att köpeskillingen är betald. Det torde vara ovanligt att sådana meddelanden lämnas. Men eftersom detta rekvisit inte bara kan gälla när köpeskillingen inte är betald vid tillträdet, borde varje säljare i framtiden lämna föreningen ett sådant meddelande, för att inte riskera att behöva svara för köparens avgifter till föreningen. Mäklarbranschen borde därför överväga att införa köpebrev också vid köp av bostadsrätt. Köpebrevets huvudsakliga funktioner vid köp av fast egendom är att ge säljaren detentionsrätt vid underlåten betalning, jfr 4 kap. 26 § jordabalken, och att utgöra kvitto vid full betalning. Mäklaren skulle också kunna skicka en likvidavräkning till föreningen. Något motsvarande konkret meddelande till föreningen förefaller HD nu ha efterfrågat vid köp av bostadsrätt.

Det kan också diskuteras om inte föreningen skulle anses ha haft aktiv betalningslegitimation för avgifterna också mot köparen i 2016 års fall. Köparen var ju medlem som nyttjade en bostadsrätt som den hade rätt att

²⁵ NJA 2016 s. 402, p. 9.

utöva.²⁶ Och då kan det diskuteras om inte köparen var att betrakta som primärt ansvarig fram till dess att hävning skedde, även om säljaren inte ska anses vara befriad från förpliktelse, och då kanske ett solidariskt ansvar förelåg, vilket sannolikt retroaktivt ändrades till att bli enbart säljaren som ansvarig för förpliktelse. Här kan dock tänkas att köparen skulle kunna bli ersättningskyldig mot föreningen på grund av obehörig vinst.²⁷ Föreningen lär dock sällan vända sig mot köparen, eftersom dels säljaren svarar, dels föreningen har legal panträtt i lägenheten.

4. Skada orsakad av otillåten ändring eller utförandebrist

Bostadsrättshavaren är ansvarig för lägenhetens underhåll, 7 kap. 12 § BRL. Bostadsrättshavaren får inte utan föreningens samtycke genomföra väsentliga ändringar av lägenheten, 7 kap. 7 §.²⁸ Om en åtgärd vidtas svarar bostadsrättshavaren för att denna inte skadar föreningens byggnad. Så är fallet även om samtycke till åtgärden inte behövdes eller om samtycke inhämtats.

Om nu en överlåtelse skett, och överlåtarens åtgärd skadat byggnaden, är frågan om förvärvaren träder in i säljarens ansvar. Som framgått ovan bär förvärvaren inte längre något ansvar för säljarens förpliktelser. Motiveringen till ändringen var att föreningen är skyddad med sin legala panträtt. Den legala panträtten avser emellertid endast avgifter till föreningen enligt 7 kap. 14 § 1 st., vilket framgår av 7 kap. 16 a §. De avgifter som omfattas är insatsen, årsavgiften samt, om stadgarna så tillåter, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Föreningens skadeståndsfordran är således inte pantsäkrad.

Av NJA 2007 s. 709 framgår att förvärvaren i en sådan situation inte ansvarar mot föreningen. Där konstaterades att 7 kap. 4 § BRL ålägger ansvaret för husets skick på föreningen, och 7 kap. 12 § det s.k. inre underhållet för lägenheten på bostadsrättshavaren om inte annat föreskrivits i stadgarna. HD fann att ett ansvar för förvärvaren för skada på byggnaden förutsätter vårdslöshet på grundval av skadeståndslagen (1972:207).²⁹ HD konstaterade

²⁶ Jfr Victorin A., Ogiltiga förvärv av bostadsrätt och föreningens roll gentemot förvärvaren, SvJT 2006 s. 507 ff., Nilsson Hjorth B., Vissa frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter, SvJT 2005 s. 478 ff., samt Victorin & Flodin, s. 155 f.

²⁷ Jfr t.ex. NJA 2007 s. 519 och NJA 1993 s. 13, båda avseende avtalslöst nyttjande av lokal.

²⁸ Jfr NJA 2015 s. 566.

²⁹ HD hänvisade bl.a. till SOU 2000:2, Olika bostadsrättsfrågor, s. 159. I 2 kap. 1 § skadeståndslagen avses med ansvar för oaktsamhet endast *egen* oaktsamhet, inte ansvar för annans oaktsamhet, jfr 3 kap. 1 § och 4 kap. 1 §.

också att någon motsvarighet till 12 kap. 38 § 2 st. jordabalken, med nya hyresgästens solidariska ansvar för tidigare förpliktelser, inte längre gäller enligt 6 kap. 8 § BRL. Eftersom köparen inte kunde anses ha agerat oaktsamt var köparen fri från ansvar.³⁰

Förvärvarens solidariska ansvar upphävdes eftersom föreningen skyddades genom panträtt, men denna omfattar inte exempelvis skadeståndsfordringar mot överlåtaren. Även om det principiella i ställningstagandet kan debatteras, har det den fördelen att ansvarsordningens komplexitet minskar något.

5. Avslutning

BRL ger intryck av att ansvaret aldrig kan åvila både förra och senare bostadsrättshavaren. Och det är ju en tydlig ordning. Men, som framgår av NJA 2016 s. 402, kan det ibland bli ganska komplicerat att avgöra vem som ska svara, och dessutom kan det ifrågasättas om det inte stundtals kan vara så att båda kan vara ansvariga mot föreningen.

³⁰ Det kan anmärkas att föreningen hävdade att skadan hade orsakats av att köparen duschade. Säljaren hade vid badrumsrenoveringen inte försett badrummet med en fuktspärr.