



ADVOKATBYRÅ

ADVOKAT JOAKIM GRÖNWALL
ADVOKAT KJELL KARLSSON
ADVOKAT CARL-MAGNUS EDH
JUR KAND ANDREA ARREHED
JUR KAND SEBASTIAN WIDMARK

HÖGSTA FÖRVALTNINGS-
DOMSTOLEN
Bered Enhet 2

INKOM: 2019-04-25
MÅLNR: 1896-19
AKTBIL: 5

Högsta förvaltningsdomstolen
Box 2293
103 17 Stockholm

E-post:
hogstaforvaltningsdomstolen@dom.se

Stockholm den 25 april 2019

Mål 1896-19; Bolagsverket och Brf Forellen 16 ./ Marcus Bosson

Som ombud för Brf Forellen 16 vill jag härmed komplettera grunden för prövningstillstånd och för överklagandet i övrigt.

Grund för prövningstillstånd

Domskålen i kammarrättens dom är mycket kortfattade och ger ingen vägledning hur andra situationer när lagen anger "röstberättigade" ska tillämpas. Kammarrätten anger uttryckligen att det saknas anledning att närmare överväga innehållet i begreppet "röstberättigad" trots att det är just det begreppet målet rör.

Vid kontakt med Bolagsverket har man förklarat att Bolagsverket eventuellt kan komma att fortsätta sin tidigare praxis. Det skulle innebära att det föreligger en dom från kammarrätten som kanske inte skulle komma att följas av den verkställande myndigheten.

Rättsläget är synnerligen oklart och det är av utomordentligt stor vikt för rättstillämpningen att det klargörs vad "röstberättigade" innebär för en bostadsrättsförening.

Kammarrätten anger i sina kortfattade domskäl att eftersom flera delägare till en bostadsrätt endast har en "röst" så är en medlem för varje bostadsrätt "röstberättigad" och delägarna får gemensamt avgöra hur rösten ska läggas.

Det finns dock andra situationer än röstning på föreningsstämma när begreppet "röstberättigade" är aktuellt.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar, nedan LEF, 6 kap. 12 § andra stycket ska styrelsen kalla till stämma om minst 1/10 av samtliga "röstberättigade" skriftligen begär att stämma ska hållas.

Med kammarrättens resonemang måste delägarna till bostadsrätten gemensamt utse en person som företräder bostadsrätten. Det innebär att föreningen måste kontrollera om de som begär

extra stämma har övriga delägares samtycke. De som vill begära en extra stämma är då beroende av att övriga delägare lämnar fullmakt.

I bostadsrättsföreningar för fritidsboende är bostadsrätterna ofta uppdelade i veckor där antalet medlemmar per bostadsrätt kan vara mycket stort. Det kan finnas upp till 52 andelar där varje andel i sin tur kan ägas av en eller flera personer. För att i sådana fall kunna få till stånd en extra föreningsstämma måste de som vill ha en extra stämma först få fullmakt från övriga delägare till bostadsrätten. Sedan måste antalet bostadsrätter uppgå till minst 1/10 av samtliga bostadsrätter.

I praktiken innebär det att det blir i princip omöjligt att få till stånd en extra föreningsstämma. En sådan rätt är en del av minoritetsskyddet.

Det är av stor vikt för rättstillämpningen att begreppet "röstberättigade" avgörs för att styrelsen ska veta när den ska kalla till extra föreningsstämma.

Enligt LEF 6 kap. 16 § andra stycket ska Bolagsverket kalla till stämma om stämman inte sammankallats på föreskrivet sätt. Bolagsverket överväger att fortsätta, som ovan angivits, sin tidigare praxis. Ska den enskilda styrelsen följa kammarrättens dom eller lagens ordalydelse som överensstämmer med Bolagsverkets praxis? Det skulle kunna få till följd att en förening följer kammarrättens dom. Kan det då få till följd att Bolagsverket inte kallar till stämma?

Eller kan det förhålla sig på det sättet att begreppet "röstberättigad" har olika innebörd beroende på om det är fråga om särskild granskare eller extra stämma?

Begreppet "röstberättigade" förekommer även beträffande medrevisor, 8 kap. 9 § LEF som anger att varje "röstberättigad" kan begära medrevisor, som ska utses om minst 1/10 av samtliga "röstberättigade" röstar för förslaget.

Beträffande skadestånd enligt LEF 21 kap. 6 § och 8 § anges också att det ska röra sig om minst 1/10 av de "röstberättigade" som förutsättning för skadestånd.

Enligt bostadsrättslagen 9 kap. 23 § är beslut om stadageändring giltigt endast om samtliga "röstberättigade" i föreningen är ense om det.

Då begreppet "röstberättigade" återfinns på flera olika ställen i lagstiftningen är det av vikt för rättstillämpningen att innebörden av begreppet klargörs.

Enligt bostadsrättslagen utgör principen en röst per bostadsrätt huvudregel. Bestämmelsen är dock dispositiv enligt bostadsrättslagen 9 kap. 14 § 1.

I vissa föreningar har medlemmar rösträtt i förhållande till lägenhetens storlek t. ex. en röst per kvadratmeter. Kammarrätten har funnit att delägare till en bostadsrätt i Brf Forellen 16 endast har en "röst" per bostadsrätt och således en "röstberättigad" per bostadsrätt.

Om det då finns flera röster för en bostadsrätt är frågan om antalet "röstberättigade" fortfarande är en per bostadsrätt eller om antalet "röstberättigade" är detsamma som antalet röster.

Kammarrättens dom ger upphov till en mängd oklarheter kring rättsläget och det är av vikt för rättstillämpningen att frågan om begreppet "röstberättigad" prövas.

Sedan föreningsstämman i Brf Forellen 16 hölls har LEF ändrats med ändring av placering av de berörda bestämmelserna. Någon materiell ändring i de för målet relevanta delarna har inte skett, varför det är av vikt för rättstillämpningen att frågan prövas, även om det vid tidpunkten för stämman var tidigare LEF som gällde.

Grund för överklagande

Föreningen hänvisar till vad som anförts i föreningens inlaga till Kammarrätten i Sundsvall den 26 september 2018 och i inlagan till Förvaltningsrätten i Härnösand den 11 september 2017 men vill tillägga följande.

Enligt den vid föreningsstämman gällande bestämmelse i bostadsrättslagen 9 kap. 26 § skulle dåvarande 8 kap. i lagen om ekonomiska föreningar gälla i tillämpliga delar. Enligt dåvarande lagen om ekonomiska föreningar 8 kap. 17 § ska förslaget som särskild granskare biträddas av minst 1/10 av samtliga röstberättigade eller 1/3 av de närvarande röstberättigade.

Brf Forellen 16 hade vid föreningsstämman 57 medlemmar som alla var röstberättigade. 1/10 av samtliga röstberättigade utgör 5,7 vilket innebär att minst 6 röstberättigade medlemmar måste biträda beslut om särskild granskning för att beslutet ska vara giltigt. Kravet på särskild granskare biträdades endast av 5 röstberättigade, varför erforderligt antal inte uppnåddes.

Vid stämman närvarade 29 röstberättigade medlemmar. 1/3 av 29 utgör ca 9,67 medlemmar, vilket innebär att inte heller enligt denna regel erforderligt antal röstberättigade uppnåddes för att särskild granskare skulle utses.

Föreningen följer huvudregeln i bostadsrättslagen att om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst. Kammarrätten anser att endast en medlem för varje bostadsrätt är "röstberättigad" och delägarna får gemensamt avgöra hur rösten ska läggas.

Det innebär att kammarrätten inte gör åtskillnad mellan antalet "röster" och "röstberättigade". Enligt kommentaren till LEF, Mallmén m. fl., Norstedts förlag 4:e upplagan s. 357 anges för beslut om särskild granskare att "förslaget måste få stöd av minst 1/10 av samtliga "röstberättigade" eller 1/3 av de närvarande "röstberättigade"; röststyrkan saknar betydelse".

För olika beslut i en bostadsrättsförening krävs olika typer av majoritet. Det är nödvändigt att göra åtskillnad mellan "röster", "röstande", "röstberättigade", "medlemmar", "berörda bostadsrättshavare" m.m.

Enligt den vid föreningsstämmans beslut gällande bostadsrättslag 9 kap. 26 § gällde LEF 8 kap. i tillämpliga delar. För utseende av särskild granskare krävdes enligt dåvarande LEF 8 kap. 17 § att minst 1/10 av samtliga "röstberättigade" biträdde förslaget.

Lagen anger "röstberättigade" och tolkningen måste ske utifrån ordalydelsen. Det är skillnad mellan "röster" och "röstberättigade".

Delägare till en bostadsrätt är alla medlemmar och alla är "röstberättigade". Om de sedan har en eller flera röster gemensamt är en annan sak. De är alla "röstberättigade" för att avge de röster som är förknippade med bostadsrätten.

Om lagstiftaren menat att beräkningsgrunden skulle utgå från något annat än de "röstberättigade", hade annan terminologi använts, såsom t. ex. minst 1/10 av "medlemmarna" eller "rösterna" eller "bostadsrätthavarna". Bestämmelsen måste tolkas efter dess lydelse och kan inte tolkas som antalet "röster" och antalet "röstberättigade" är detsamma.

Kammarrätten anger att en medlem för varje bostadsrätt är "röstberättigad" och delägarna får gemensamt avgöra hur rösten ska läggas. Det är ett praktiskt förfarande som ofta förekommer, att delägarna utser någon att rösta för bostadsrätten. Om det delas ut röstkort som motsvarar en röst, är det opraktiskt att alla delägare håller i röstkortet. Delägarna utser då en delägare att rösta för bostadsrätten. Det innebär dock inte att den delägare som faktiskt utöver rösträtten är den enda som är "röstberättigad". Alla delägarna är "röstberättigade" men man kan se det som om en delägare har utsetts av övriga delägare att företräda de andra, en slags fullmäktige för övriga delägare. Alla delägare är dock "röstberättigade" för den enda "rösten".

Lika ofta som en delägare utser en person att rösta för bostadsrätten, avger delägarna gemensamt en röst. Det går till så, att båda delägarna, om de är två, räcker upp handen vid omröstningen och avger den gemensamma rösten. Båda är "röstberättigade" men avger en röst.

Om kammarrättens dom skulle stå sig kan man inte förfara på det sistnämnda sättet. Det skulle innebära att en medlem som inte är "röstberättigad" har röstat, vilket inte är möjligt. Självklart är alla medlemmar "röstberättigade" och får avlämna röst.

Att lagtexten använder begreppet "röstberättigad" beror på att man i vissa föreningar föreskriver att röstberättigade endast är den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Den som inte betalat sin avgift är inte röstberättigad och ska inte ha inflytande i föreningen.

Att samtliga delägare till en bostadsrätt inte skulle vara "röstberättigade", och att så snart som man är flera delägare, alla utom en förlorar sin status som "röstberättigad", strider mot allmänna föreningsrättsliga principer.

Man kan också diskutera vem av två delägare som ska förlora sin status att vara "röstberättigad" om delägarna inte kommer överens. Det är inte rimligt att man förlorar sina minoritetsrättigheter på grund av oenighet med övriga delägare.

"Röstberättigad" är man som medlem i föreningen och det är man oavsett hur många röster man har eller hur många delägare som äger bostadsrätten.

Bestämmelsen måste tolkas efter dess ordalydelse. Det finns inget utrymme att tolka begreppet på annat sätt än att samtliga delägare är "röstberättigade". Om lagstiftaren anser att det får orimliga konsekvenser, får ändring göras i lagstiftningen. Tolkning av lagen i aktuellt hänseende kan inte göras mot dess ordalydelse.

Kammarrättens dom ska upphävas, varvid förvaltningsrättens dom ska stå fast.

Som ovan



Joakim Grönwall