



HSB – där möjligheterna bor



2020-06-26 09:00 CEST

Din samägare vägrar sälja sin andel i bostadsrättsrätten när du vill sälja din - Hur går ni tillväga?

Att man som ett par eller vänner väljer att äga bostadsrätt tillsammans är inte helt ovanligt. Det finns såklart en del ekonomiska fördelar med att göra så. Men vad gäller om den ena vill flytta och sälja bostadsrätten men den andra motsätter sig en försäljning?

Om fler än en person äger egendom tillsammans kan man tala om en så kallad samägd egendom. Ett sådant förhållande regleras i samäganderättslagen. De egendomslag som räknas upp i lagen är fastighet,

lös sak, aktie, obligation och skuldebrev. Samäganderättslagen i sig reglerar alltså inte bostadsrätter men högsta domstolen har i praxis konstaterat att samäganderättslagen i stora delar ska tillämpas på bostadsrätter.

Det ska noteras att samäganderättslagen till viss del är dispositiv. Det innebär att ifall ägarna till bostadsrätten har ingått ett avtal som anger annat än det som anges i samäganderättslagen ska lagen sättas åt sidan.

Om ett sådant avtal inte träffats mellan andelsägarna är huvudregeln att båda andelsägarna måste samtycka till en försäljning av bostadsrätten. Det finns dock undantag till detta. Som andelsägare har man enligt lag rätt att skicka in en begäran till domstol om att bostadsrätten ska säljas på offentlig auktion. Detta alternativ kan bli aktuellt för den som vill sälja sin andel i en bostadsrättsrätt men har en samägare i bostadsrätten som motsätter sig försäljningen. Om domstolen beslutar om en försäljning på offentlig auktion ska försäljningsvinsten fördelas mellan ägarna utifrån storleken på andelen i bostadsrätten som de äger.

Domstolen får inte förordna om sådan försäljning om en av delägarna visar synnerliga skäl för anstånd med försäljning. Detta innebär att domstolen kan besluta om att den offentliga auktionen kan skjutas upp till ett annat tillfälle. Vad som utgör synnerliga skäl för anstånd är inte helt klart. Det som generell har förekommit i praxis är personliga och sociala förhållanden, men även ekonomiska konjunkturer. Högsta domstolen har till exempel i ett fall (NJA 1974 s. 490) uttalat att en sådan situation kan bli aktuell om det föreligger dåligt konjunkturläge eller andra förhållanden som skulle innebära förlust vid försäljning av egendomen.

Kontakta oss

Medlemmar i HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs medlemsrådgivning för generell juridisk rådgivning. Ring 0771 472 472. Tillsammans går vi igenom ärendet och ser till att ni får rätt stöd.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Maria Mati

Fastighetsjurist

Juridik

juristerna@hsb.se