

# Medlemsprövning



När det sker en lägenhetsförsäljning måste styrelsen pröva om köparen ska antas som medlem i föreningen. Frågan regleras av bostadsrättslagen, stadgarna och hyresnämndens praxis. Konsekvensen av att köparen nekats medlemskap är att köpet återgår. Om styrelsen är vårdslös vid sin medlemskapsprövning kan den bli skadeståndsskyldig mot säljaren. Skadan beräknas oftast som skillnaden mellan avtalat pris och det pris som bostadsrätten senare säljs för.

## Vad måste man ta hänsyn till?

Frågan om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse. Som beslutsunderlag gäller vad som föreskrivs i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar. Det är därför viktigt att kontrollera vad som gäller enligt stadgarna och se till att stadgarna är uppdaterade så att de inte strider mot bostadsrättslagen. Stadgar som strider mot bostadsrättslagen är inte giltiga och får inte tillämpas mot den som söker inträde.

## Vad säger stadgarna?

Stadgarna kan innehålla dels regler om prövningen, och dels regler om vilka aspekter som ska tas hänsyn till när prövningen görs. Ofta föreskrivs att prövningen ska ske inom en månad, men det förekommer föreningar med både längre och kortare prövningstid. När det gäller vilka aspekter som ska tas hänsyn till är det vanligt med bland annat bosättnings- och redighetskrav i olika former.

Skälet till denna typ av krav är att hindra köp i spekulationssyfte med omfattande andrahandsuthyrning eller att föreningen inte vill ha medlemmar som kan befaras

ha svårt att göra rätt för sig. Det är viktigt att känna till att alla krav inte är godtagbara, t.ex. att en viss förmögenhet eller ett visst medborgarskap utgör förutsättning för inträde.

## När kan styrelsen neka inträde?

Styrelsen får inte vägra köparen inträde i föreningen om villkoren för medlemskap i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta köparen som bostadsrättshavare. Det innebär att prövningen i första hand alltid sker mot stadgarna. Speciella regler gäller dock för vissa typer av köpare.

Juridiska personer får exempelvis alltid vägras inträde, om inte stadgarna föreskriver annat. Styrelsen får även neka köpare medlemskap som förvärvat en andel i en bostadsrätt, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller sambor och om inte stadgarna tillåter ett delat ägande.

En vanlig ägarstruktur är att föräldrar förvärvat bostadsrätten tillsammans med något barn som själv ska bo i lägenheten. Styrelsen har då möjlighet att neka tillstånd till ett sådant andelsförvärv, om inte

stadgarna uttryckligen säger att det är tillåtet.

## Vilket ansvar har styrelsen?

En styrelse som prövar en medlemsansökan vårdslöst, och på grund av detta fattar ett felaktigt beslut, riskerar att ådra sig skadeståndsansvar. Utgångspunkten är att detta ansvar träffar samtliga styrelseledamöter personligen. Som exempel kan nämnas ett rättsfall där styrelsen nekat köparen medlemskap p.g.a. omständigheter hänförliga till säljaren. Att ta hjälp av en jurist i samband med medlemskapsprövningen där frågetecken uppstår kan vara en billig försäkring mot misstag som kan resultera i skadeståndsansvar, i synnerhet som bostadsrätten i dag representerar så stora värden. Det kan också vara bra att få en enhetlig och väl motiverad praxis, exem-

pelvis i föreningar där det är vanligt med spekulationsköp för andrahandsuthyrning eller liknande.

## Vi hittar en lösning som passar er

Kontakta vår kundtjänst på 0771-722 722 eller kundtjanst@sbc.se. Du kan också läsa mer om våra tjänster inom ekonomisk och teknisk förvaltning, projektledning och juridik på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).



SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är landets största oberoende företag av förvaltningstjänster för bostadsrätter. SBC grundades 1921 och är idag en helhetsleverantör som erbjuder expertis för bostadsrättsföreningen: ekonomisk och teknisk förvaltning, energirådgivning, projektledning av ombyggnation och renoveringar samt juridisk rådgivning. Bolaget tillhandahåller kundportalen Vår Brf samt utbildningar som t.ex. Styrelsecertifiering, tar varje år fram Sveriges Bostadsrättsrapport och är en aktiv röst i media. SBC har kontor på fem orter i landet med ca 350 anställda. Bolaget omsatte år 2020, 478 mkr i koncernen.