

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 nekas 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 innehas 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, exempelvis i föreningar där det är vanligt med spekulationsköp för andrahandsuthyrning eller liknande

Vi hittar en lösning som passar er

Vi på SBC är stolta över att kunna erbjuda marknadens största samlade juristexpertis för bostadsrättsfrågor. Ta hjälp av en av våra jurister i samband med medlemskapsprövningen där frågetecken uppstår. Kontakta oss direkt via juridik@sbc.se. Du kan också läsa mer om våra tjänster på www.sbc.se.



Vi är SBC, specialister på att förvalta, utveckla och ta hand om fastigheter och vi erbjuder alla typer av tjänster som en bostadsrättsförening kan behöva. Runt om i landet har vi duktiga medarbetare som är experter inom fastighetsekonomi, teknik, daglig drift, energi, projektledning och juridik. Hållbart och med siktet inställt på långsiktighet gör vi det lätt för dig och styrelsen att sköta ert arbete. Vi frigör helt enkelt värdefull tid för er i styrelsen och ser till att fastigheterna, ekonomin och ni mår bra, och det har vi nu gjort i över 100 år.