

Medlemskapsprövning – allmänt

Upprättad 2022-07-29

Styrelsen beslutar

Det är styrelsen som prövar frågan om medlemskap. Föreningen kan ha delegerat frågan om medlemskap till en styrelseledamot men det är styrelsen gemensamt som ansvarar för prövningen. Medlemskap kan beviljas per tillträdesdag eller per beslutsdatum (dagen för styrelsens beslut).

Medlemskap ska beviljas om villkoren för medlemskap i stadgarna är uppfyllda, och personen skäligen bör beviljas medlemskap. Villkor i stadgarna kan exempelvis vara permanentboende, eller att föreningen är ett 55+boende. Skäligen bör beviljas tar främst sikte på ekonomi. Se separat faktablad om den ekonomiska prövningen. Visst utrymme finns för personlig bedömning, men det ska användas varsamt. En bostadsrättsförening kan inte neka medlemskap enbart på grund av att någon har dömts för brott, eller är psykiskt sjuk. Är det brottsliga beteendet däremot kopplat till ett tidigare boende kan medlemskap nekas av detta skäl, exempelvis om en person tidigare har dömts för misshandel av en granne. Har personen däremot dömts för misshandel av en utomstående person är det inte kopplat till boendet och personen kan inte nekas medlemskap enbart av detta skäl.

Titta på rätt person!

Föreningen kan heller inte neka medlemskap på grund av förhållanden som är hänförliga till säljaren. Det är enbart sökanden, dvs. köparen, som ska beaktas. Att säljaren exempelvis har gjort en otillåten ombyggnation, eller har avgiftsskulder till föreningen, är inte skäl att neka medlemskap. Om föreningen nekar medlemskap pga. omständigheter som är riktade mot säljaren kan styrelsen bli skadeståndsskyldig. Föreningen kan aldrig hindra en pågående försäljning för att man är missnöjd med omständigheter som har med säljaren att göra.

Spekulationsköp

Många föreningar vill neka medlemskap när man misstänker spekulationsköp, dvs. att en köpare enbart köper lägenheten för att renovera och sälja vidare, och inte har för avsikt att själv bo i lägenheten. Tyvärr är praxis mycket sträng i dessa fall. Hyresnämnden har godtagit medlemskap för en bostadsrättshavare som för femte gången på knappt fyra år köpte en bostadsrätt i samma förening. Hyresnämnden menade att föreningen inte hade visat att det var fråga om spekulation. Föreningen hade varken visat att personen inte hade använt de tidigare boendena som permanentbostäder eller att den aktuella bostadsrätten inte skulle användas som permanentbostad. Vår rekommendation är därför att vara ytterst återhållsam med att neka medlemskap i dessa fall. Detta eftersom föreningen annars riskerar skadestånd.

Skadeståndsrisk

Föreningen tar som redan tidigare nämnts en risk om man nekar medlemskap på felaktiga grunder. Säger föreningen exempelvis nej till en köpare pga. omständigheter hänförliga till säljaren, och det sedermera utmynnar i en rättslig process riskerar föreningen att ådömas skadestånd. Så kan exempelvis vara fallet om säljaren har fått extra kostnader pga. styrelsens nekande. Det finns ett rättsfall där en förening ådömdes att betala nära två miljoner kronor (inklusive ombudskostnader) i skadestånd till en säljare, för att föreningen hade beaktat omständigheter hänförliga till säljaren i sin prövning av köparens ansökan om medlemskap. Det skadestånd som dömdes ut avsåg den förlust som den senare försäljningen innebar jämfört med det köp som hade gått åter dels i form av en lägre köpeskilling, dels i form av dubbla boendekostnader.

Återta beviljat medlemskap

Vi får ofta frågan om det går att återta ett redan beviljat medlemskap. Föreningen kan ha beviljat medlemskap och sedan ångra sig, exempelvis om det visar sig att personen ifråga inte använder lägenheten till permanentboende. Det är dock inte möjligt. Det går inte att återta eller häva ett godkänt medlemskap och man kan heller inte villkora prövningen (exempelvis av typen att vi godkänner under förutsättning att du flyttar in i lägenheten senast ett visst datum). Har en förening väl beviljat medlemskap så har den. Så länge lägenheten sköts, avgifter betalas och inga störningar förekommer så kan föreningen inte göra så mycket åt saken.

Juridisk person

En juridisk person får, enligt såväl lag som våra normalstadgar, vägras inträde i föreningen, även om övriga stadgevillkor är uppfyllda. En juridisk person anses generellt inte lika engagerad i föreningen. Undantaget är kommun och region, som enligt lag ej får vägras medlemskap. Det motiveras av behovet av lägenheter för social omsorg, vård och liknande. Föreningen kan alltså välja själv om den vill godta juridiska personer eller inte (undantaget kommun och region), men man måste hålla sig till likhetsprincipen. Antingen godtar man juridiska personer eller inte (givet samma prövning i övrigt vad gäller ekonomi osv.).

Sammanfattning

Styrelsen beslutar i frågan om medlemskap, utifrån de villkor som anges i stadgarna och om personen skäligen bör beviljas medlemskap. Skäligen bör beviljas tar främst sikte på ekonomi. Föreningen ska vara mycket försiktig med att neka medlemskap utifrån personliga kvalifikationer. Om man ska neka pga. brott måste det i princip vara kopplat till boendet. Det är tyvärr svårt att neka medlemskap även om man misstänker spekulationsköp. Om föreningen nekar medlemskap på felaktig grund riskerar man skadestånd. Det går inte att återta ett redan beviljat medlemskap. En juridisk person kan nekas medlemskap, undantaget kommun och region. Föreningen ska dock hålla sig till likhetsprincipen.