

Ansökan om medlemskap i bostadsrättsförening - information

Bakgrund

Att driva en bostadsrättsförening kräver normalt en omfattande arbetsinsats av styrelsen i varje bostadsrättsförening. Stora kunskaper krävs, inte minst inom juridik.

En vanligt förekommande uppgift är att pröva ansökningar om medlemskap från förvärvare av bostadsrätter i föreningen.

Den som prövar frågan om medlemskap behärskar inte alltid de juridiska aspekterna av denna prövning. Nedan följer därför kortfattad information om vilka parametrar bostadsrättsföreningen har att ta ställning till.

Inträde

När en förvärvare ansöker om medlemskap är det endast köparens kvalifikationer som ska prövas. Huruvida säljaren har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är alltså inte föremål för prövning.

Många föreningar nekar dock medlemskap med hänvisning till att säljaren brustit i uppfyllande av någon förpliktelse gentemot föreningen. Att neka en köpare medlemskap på grund av brister som är hänförliga till säljaren, är alltså helt felaktigt och kan leda till att styrelsen eller enskilda ledamöter blir ansvariga för eventuell skada som drabbar säljaren till följd av detta.

Exempel på godtagbara skäl att neka medlemskap

Utgångspunkten är att de allra flesta har rätt att bli medlemmar i en bostadsrättsförening.

Ett godtagbart skäl att neka en förvärvare medlemskap är att föreningens stadgar innehåller tillåtna begränsningar i rätten till medlemskap. Ett annat godtagbart skäl att neka medlemskap kan vara att förvärvet avser en andel av bostadsrätten eller att förvärvaren är juridisk person.

Ovanstående exempel vållar sällan några större problem. Svårare frågeställningar uppkommer istället när föreningen ska pröva om förvärvaren uppfyller gängse krav på skötsamhet.

Den som nekats medlemskap kan få saken prövad i hyresnämnden. Erfarenheten visar att det krävs allvarlig misskötsamhet för att hyresnämnden inte ska bevilja medlemskap, till exempel omfattande boenderelaterade skulder som dessutom fortfarande är obetalda vid prövningen i nämnden. Styrelsen bör alltså tydligt kunna motivera sitt beslut.

I begreppet skötsamhet ligger dels allmän vandel, dels möjlighet att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser. Det är först och främst på ekonomisk grund som en förening skulle kunna neka medlemskap. Det krävs dock omfattande ekonomisk misskötsamhet för att ett nekande av medlemskap ska anses godtagbart.

Att neka någon medlemskap på grund av annan misskötsamhet än ekonomisk är ovanligt och det finns ytterst få fall där det ansetts godtagbart vid en överprövning. Att neka medlemskap på grund av att en förvärvare inte har möjlighet att träffa styrelsen eller att begära att en förvärvare lämnar utdrag ur belastningsregistret anses inte godtagbart.

Krav på viss förmögenhet eller diskriminering

Det är naturligtvis aldrig tillåtet att neka medlemskap i föreningen på den grunden att viss inkomst eller viss förmögenhet krävs eller på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Vad kan hända om föreningen nekar medlemskap på felaktiga grunder?

Den sökande kan som huvudregel överklaga ett nekat medlemskap till hyresnämnden.

Det finns även exempel där enskilda styrelseledamöter, tillsammans med bostadsrättsföreningar, fått svara för stora ekonomiska förluster som drabbat säljare till följd av felaktigt nekade medlemskap, se Svea HovR dom i mål nr T-6624-10.