



FAKTABLAD

Medlemsprövning

Att bli medlem i en bostadsrättsförening har de allra flesta människor rätt till. Det är bara undantagsvis som en förening kan neka medlemskap.

Principen om "öppenhet" gäller generellt för bostadsrättsföreningar. Det finns dock föreningar med särskilda så kallade insållningsklausuler i sina stadgar och då gäller givetvis dessa och medlemskretsen kan då kraftigt begränsas. Exempel på sådana klausuler kan vara krav på att förvärvaren ska ha uppnått viss lägsta ålder för att bli medlem, till exempel minst 55 år för medlemskap i seniorförening, eller att förvärvaren ska tillhöra en viss yrkesgrupp.

Det vanliga är dock att inga andra krav ställs på medlemskapet än att den sökande ska vara skötsam. I det begreppet ligger både skötsamhet avseende allmän vandel och skötsamhet vad gäller förmågan att betala avgiften till föreningen. Det som ska prövas i ekonomiskt hänseende är om det är sannolikt att förvärvaren kan göra rätt för sig mot föreningen. Dokumenterad dålig betalningsförmåga, till exempel betalningsanmärkningar, skatteskulder, skulder hos kronofogdemyndigheten kan utgöra "bevis" på bristande betalningsförmåga och i allvarliga fall vara skäl till att neka medlemskap. Det kan därför vara lämpligt att begära en kreditupplysning och den vägen bilda sig en uppfattning om den ekonomiska skötsamheten. Är man osäker kan det vara lämpligt att kontrollera också med skatte- och kronofogdemyndighet, vars register är offentliga. Det ställs inga krav på att den blivande medlemmen ska kunna uppvisa viss regelbunden inkomst från förvärvsarbete. Men avsaknad av förvärvsinkomst i kombination med allvarligare betalningsanmärkningar kan vara tillräckligt för att stänga någon ute från föreningen.

Tänk på att många förvärvare idag lånar stora summor till sin bostadsrätt. Har banken beviljat lån är det inte sannolikt att köparen har så svag ekonomi att medlemskap på den grunden inte skulle kunna beviljas. 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.

När det gäller sökandens skötsamhet kan man vidare tänka sig att vid behov ta referenser för att få en tydligare bild av den blivande medlemmen, genom kontakt med tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening som kan ge indikationer på uppförandet hos personen i fråga.

Det är inte tillåtet att utestänga någon från medlemskap i en bostadsrättsförening 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. Diskrimineringslagstiftningen har skärpts under senare år och Sverige har också antagit ny lagstiftning på området som vilar på EU-direktiv. Diskriminering inom bostadssektorn är tyvärr inte ovanlig i vårt land.

Som medlem kan föreningen, om stadgarna tillåter det, anta juridiska personer. Frågan om det är

lämpligt för en bostadsrättsförening att ha juridiska personer har debatterats och många föreningar föredrar att inte ha andra än fysiska medlemmar. Detta då bl a det direkta engagemanget i föreningsfrågorna ofta uteblir eftersom det inte är fråga om ett "direktägende", dvs den som använder lägenheten är inte den som är registrerad innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättslagens bestämmelser utgör numera också ett stöd för föreningar som inte alls vill ha juridiska personer som medlemmar. Föreningen bestämmer fritt om medlemskap och kan säga nej till juridisk person utan närmare motivering. Styrelsens beslut kan inte överklagas.



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se