ATT BLIR MEDLEM

Vad krävs för att blir medlem i en bostadsrättsförening?

Föreningen ska vid en överlåtelse (köp, byte eller gåva) inte behöva godta vem som helst som ny bostadsrättshavare. Därför ska en medlemskapsprövning göras vid varje överlåtelse. Medlemskapsprövningen får givetvis inte vara godtycklig, utan det finns ett antal kriterier i bostadsrättslagen och stadgarna som ska vara uppfyllda för att föreningen ska vara skyldig att bevilja medlemskap. Om föreningen vill vara generösare med att bevilja medlemskap så är det upp till föreningen, men det är värt att tänka till innan man tillämpar en generösare syn på medlemskap och tänka på att då behandla nästa förvärvare lika.
Permanent boende
Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen enlighet med paragraf 1 i HSB normalstadgar rätt att vägra medlemskap.
Villkor i stadgarna uppfyllda
Först och främst får man titta efter villkor som finns i stadgarna för att man ska bli beviljat medlemskap. I HSB normalstadgar framgår att man för att bli medlem ska **vara medlem i HSB**
Med det avses att man ska ha betalat medlemsavgift till den regionala HSB-föreningen.
Andra villkor som accepterats av lagstiftaren är till exempel en åldersgräns om 55 år (sk. seniorboende).
Skäligen bör godtas som bostadsrätthavare
I bostadsrättslagen och i HSB normalstadgar framgår att föreningen inte får vägra medlemskap om föreningen ”skäligen bör godta” förvärvaren som bostadsrättshavare. Frågan är då vad som menas med **”skäligen bör godta”.**
Vid bedömningen av om föreningen ”skäligen bör godta” någon som medlem är det av stor vikt att förvärvaren an bostadsrättslägenheten själv kan **fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.** Även om förvärvaren har fått lån av en bank så bör föreningen göra en egen bedömning av förvärvarens ekonomi. Många föreningar gör en kreditupplysning av varje ny förvärvare. Det blir en bedömning för föreningen i varje enskilt fall av förvärvarens ekonomiska situation genom att titta på vilka inkomster den sökande har, hur stor årsavgiften är, osv. Ett flertal betalningsanmärkningar kopplade till boende kan utgöra skäl att neka medlemskap även om inkomsten i sig är tillräcklig, betalningsvilja kan saknas. En sökande kan också ställa en borgensförbindelse som säkerhet för att avgifterna kommer att betalas.
Viss hänsyn kan också tas till förvärvarens personliga kvalifikationer. Om förvärvaren till exempel nyligen har stört då han bott i andrahand i föreningen så torde föreningen kunna neka medlemskap på den här grunden. Det är dock svårt att neka medlemskap på den här grunden. En förvärvare kan skäligen inte godtas och därmed nekas medlemskap om bostadsrätten förvärvas i **spekulativt syfte.**
Undantag
En specialregel finns i bostadsrättslagen och i HSB normalstadgar för situationen då **förvärvaren är en make eller annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.** I de fallen får medlemskap vägras endast om maken eller närstående inte är medlem i HSB.
Undantagsregler finns bland annat då **en kommun eller landsting förvärvat** en bostadsrätt till en bostadslägenhet de får inte vägras inträde i föreningen.
Andelsförvärv
Föreningen kan som huvudregel alltid neka medlemskap om det är frågan om att **andelsförvärv,** dvs om bostadsrätten efter förvärvet kommer att innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende person.
Finns det andra krav på förvärvaren?
Finns inga krav på att förvärvaren ska vara myndig eller svensk medborgare för att kunna bli bostadsrättshavare. Däremot finns särskilda regler beträffande godkännande av överförmyndaren i kommunen och ibland av en god man då en omyndig person förvärvar en bostadsrättslägenhet.
Vad händer om förvärvaren inte beviljas medlemskap i föreningen?
Förvärvaren har då medlemskap nekas alltid möjlighet att inom en månad vända sig till **hyresnämnden** för att få frågan prövad där. Hyresnämndens beslut kan i sin tur överklagas till Svea hovrätt. Föreningen är skyldig att följa de beslut som Hyresnämnde eller Svea hovrätt fattar i frågan. Det är endast köpare som kan vända sig till hyresnämnden, inte säljaren.
Mellan köpare och säljare gäller att **överlåtelseavtalet blir ogiltig** om köpare inte beviljas medlemskap. En skrivning med denna innebörd brukar framgå av överlåtelseavtalet.
Säljaren av en bostadsrättslägenhet kan alltså inte putsa ut och koppla av genom att ha fått överlåtelseavtalet påskrivet. Det gäller att man har sålt till en person som också kan beviljas medlemskap av föreningen, annars blir köpet ogiltigt.

Citat.