

Det nödvändiga medlemskapet

Det kommer en del frågor till oss på Mäklarsamfundet om i vilka situationer en bostadsrättsförening får neka en köpare medlemskap. Jag ska därför skriva några rader om det.

När en bostadsrättsförening väl har upplåtit en lägenhet med bostadsrätt så ska bostadsrätten inte återgå till föreningen igen annat än i sällsynta undantagsfall. Istället är det bostadsrättshavaren själv som ska överlåta bostadsrätten vidare till en ny bostadsrättshavare. Det är alltså bostadsrättshavaren själv som bär risken för förlust och chansen till vinst, beroende på marknaden. Av den anledningen måste bostadsrättshavaren ha frihet att bestämma när och till vem hon vill sälja. Därför är bostadsrätter i princip fritt överlåtbara. En begränsning är att det krävs medlemskap i föreningen för att få utöva bostadsrätten. Detta är sällan något problem eftersom den absoluta huvudregeln är att medlemskap ska beviljas för köparen.

Lagtexten som reglerar medlemskapsprövningen har följande lydelse: *”Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare”*. 2 kap 3 § bostadsrättslagen.

För att beviljas medlemskap i föreningen så ska till att börja med villkoren i föreningens *stadgar* vara uppfyllda. Det kan till exempel vara fråga om att den som ansöker ska vara över 55 år, ifall föreningens hus är ett 55-plus boende. Ett väldigt vanligt stadgevillkor av stor betydelse är att föreningen har krav på att medlemmarna ska använda bostadsrätten för permanentboende, för att kunna delta aktivt i föreningen. Det finns en mängd stadgevillkor som är otillåtna, till exempel krav på visst medborgarskap eller viss inkomst eller förmögenhet.

Om köparen uppfyller villkoren i stadgarna så prövas ifall föreningen *skäligen bör godta* köparen som medlem. Med uttrycket *skäligen bör godta* menas att föreningen på ett objektiva sätt ska pröva ifall köparen uppfyller de krav som en förening generellt sett har rätt att ställa på en medlem. I första hand så prövas ifall köparen har förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Viss hänsyn bör också tas till köparens personliga kvalifikationer, bland annat köparens skötsamhet. Möjligheten att neka på denna grund bör hanteras med stor varsamhet. I praxis har medlemskap beviljats trots grov misskötsamhet, om det finns prognoser på att situationen blivit eller kommer att bli bättre. Slutligen prövas övriga omständigheter, som exempel kan nämnas att föreningen inte skäligen ska behöva godta en köpare som köpt bostadsrätten i spekulationssyfte.

Av störst betydelse vid bedömningen av om föreningen skäligen bör godta köparen är alltså köparens förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Det är också den del av prövningen som mäklare ställer mest frågor om. Det är lätt att tro att det skulle finnas något underliggande krav på att inkomsterna ska härröra ifrån en fast anställning. Så är dock inte fallet. Även bankmedel, inkomster från en timanställning, liksom bostadsbidrag och annat stöd som lämnas av det offentliga, räknas. Det viktiga är att inkomsterna är stabila och tillräckligt höga för att täcka avgifterna till föreningen och i förekommande fall kostnader för lån. Det är heller inte så att köparen måste ha skött sin ekonomi prickfritt för att kunna antas som medlem. Tvärtom så har i praxis såväl skulder hos kronofogden som betalningsanmärkningar inte ansetts utgöra hinder i sig, så länge som prognosen för den framtida ekonomin ser godtagbar ut. (ÖH 4282-13 låginkomsttagare utan skulder men med en betalningsanmärkning och ÖH 5897-12 timanställd med skulder hos kronofogden och 17 betalningsanmärkningar). Betalningsanmärkningar och sena inbetalningar avseende hyra och månadsavgift bedöms strängare än slarv med andra typer av betalningar. Om föreningen ifrågasätter köparens ekonomiska förmåga så ligger det på köparen att visa att hon har sådan förmåga. Det räcker inte med att köparen säger sig ha vissa inkomster eller vissa tillgångar utan köparen måste kunna styrka uppgifterna genom lämpliga intyg.

Utgångspunkten är att köparen på egen hand ska ha en sådan ekonomisk förmåga att hon kan betala avgifterna till föreningen löpande, för att hon ska antas som medlem. Om köparen inte kan visa sådan förmåga så kan hon i vissa fall ändå godtas som medlem om hon ställer säkerhet. Det kan ske i form av att ett lämpligt antal månadsavgifter deponeras, en garanti från sociala myndigheter eller ett borgensåtagande. Det måste dock finnas realistiska utsikter att köparen i första hand ska kunna betala avgifterna själv för att ett borgensåtagande ska godtas. Föreningen ska inte tvingas ta en borgensförbindelse i anspråk mycket kort tid efter övergången av bostadsrätten, (ÖH 6314-13). Om däremot en förälder betalat bostadsrätten åt sitt barn som helt saknar inkomster och föräldern också står för de löpande avgifterna så kan föräldrarnas borgensåtagande i vissa fall vara tillräckligt, (SÖH 352/02).

Mäklare frågar ibland om en förening kan neka medlemskap trots att banken beviljat köparen lån. Svaret är ja, föreningen är inte bunden av den bedömning av köparens ekonomi som banken gjort. En förening bör dock kunna känna sig trygg och förlita sig på den professionella kreditprövning som banken enligt lag är skyldiga att göra. Faktum är att en förening kan vara mycket generösare än en bank i sin prövning av köparens ekonomi eftersom föreningen har rätt att få betalt för obetalda avgifter före banken, en legal panträtt.

Nu ska vi gå över till en annan situation som mäklare ringer och frågar om ibland. Tänk er följande, en ung person ska flytta hemifrån och börja studera på en annan ort. Det finns dessvärre inga hyresrätter eller studentrum att tillgå på orten inom rimlig tid. Den ena föräldern vill gärna hjälpa sitt barn att ordna med bostad och bestämmer sig för att tillsammans med barnet köpa en liten bostadsrätt. Barnet och föräldern kommer att äga bostadsrätten tillsammans men det är bara barnet som ska bo där, föräldern är ju bara medfinansierare. För barnet och föräldern är bostadsproblemet löst i och med köpet.

Det finns dock ett problem som kan segla upp och det är att föreningen inte godtar upplägget med delat ägarskap. Mäklaren, köparen och säljaren ställer sig frågan varför. Det finns väl inget negativt med detta för föreningens del? Nej, egentligen så finns det tvärtom stora fördelar för föreningen eftersom de två ägarna är solidariskt betalningsansvariga för avgifterna till föreningen. En av de stora bostadsrättsorganisationerna, Bostadsrätterna uppmärksammade delat ägarskap i sin medlemstidning Bostadsrätterna Direkt och rekommendationerna till föreningarna var att bevilja medlemskap eftersom det är bra för föreningarna också. (sid. 3, nr. 11, 2011. Artikeln finns att tillgå på bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/bostadsratterna-direkt).

Om ett barn och en förälder har delat ägarskap enligt exemplet, så har föreningen ofta två grunder att vägra medlemskap. Den första grunden är det ovan nämnda stadgevillkoret att föreningen vill att medlemmarna bor i bostadsrätten permanent, föräldern kommer ju inte att bo där överhuvudtaget. Den andra grunden är att bostadsrättslagen ger föreningarna en ovillkorlig rätt att, utan skäl eller motivering, neka medlemskap om det är fråga om ett andelsköp. Undantag görs bara för makar och sambor. Föreningen kan alltså neka medlemskap när andelarna fördelas mellan kompisar, föräldrar och barn eller mellan två syskon (ÖH 8452-00, ÖH 5124-05 och ÖH 9828-09). Lagen ger en rätt- men ingen skyldighet att neka medlemskap. Föreningen kan välja att se fördelarna och bevilja medlemskap. Föreningen har också full frihet att reglera frågan om medlemskap vid andelsköp generösare i sina stadgar. Den föreningsrättsliga likabehandlingsprincipen är inte tillämplig vid en eventuell överprövning av medlemskapsfrågan eftersom principen bara omfattar medlemmar i föreningen, vilket köparna inte är.

Om du som mäklare får in en liten bostadsrätt till förmedling som du tror kommer att intressera unga spekulanter så kan det vara bra att redan vid de första kontakterna med föreningen höra efter vad just den föreningen har för inställning till andelsägande. Det går inte att kräva ett bindande

förhandsbesked men det går förhoppningsvis att få någon form av besked så att händelseförloppet blir mer förutsägbart för säljare och köpare, eftersom du som mäklare kan flagga för föreningens inställning.

På vilken grund än föreningen nekar medlemskap – villkor i stadgar, inte skäligen godta eller andelsköp – så har köparen rätt att inom en månad från den dag hon fick del av beslutet begära att hyresnämnden överprövar medlemskapsfrågan. Hyresnämndens beslut kan sedan i sin tur överklagas till Svea hovrätt. Denna process kan ta månader och i många fall kan köparen inte vänta så länge utan väljer att inte utnyttja rätten till överprövning. Köpet blir då ogiltigt när överklagandetiden löpt ut.

Om det står klart att köparen inte kommer att utnyttja sin rätt att begära överprövning kan du som mäklare hjälpa parterna med att upprätta ett avtal där det framgår att köparen inte kommer att begära överprövning och att köpet därmed är ogiltigt redan innan överprövningstiden löpt ut. I samband med detta samlar du också in samtliga exemplar av överlåtelseavtalet. Ni kan därefter komma igång med en omförsäljning direkt.

Det kan också vara så att det är säljaren som inte har möjlighet att invänta en eventuell överprövning. Det är därför möjligt att ta in en klausul i överlåtelseavtalet där det framgår att föreningens beslut ska gälla omedelbart. En förutsättning för att detta ska vara godtagbart är att köparen görs medveten om att hon avstår sin lagliga rätt till överprövning. Även med en dylik klausul är det viktigt att innan omförsäljningen påbörjas upprätta ett avtal om att överlåtelseavtalet är ogiltigt till följd av det nekade medlemskapet samt samla in samtliga exemplar av överlåtelseavtalet. Det finns annars en risk att köparen inkommer med ytterligare uppgifter till föreningen och begär omprövning och kanske beviljas medlemskap, samtidigt som en omförsäljning pågår. Om föreningen av oaksamhet gör en felaktig bedömning och nekar medlemskap så kan den bli skadeståndsskyldig gentemot säljaren om denna drabbats av en ekonomisk förlust vid en omförsäljning.

För dig som mäklare så innebär det nekade medlemskapet och köpets ogiltighet att förmedlingen inte ger rätt till provision eftersom det inte förelegat ett bindande köp. Vidare så innebär omförsäljningen en del merarbete.

De refererade rättsfallen når du enkelt och gratis genom att skicka avgörandenumret till arkivet.svea@dom.se och be att få avgörandet via mail.

Emilia Albertsson
Bitr. förbundsjurist