



BAKGRUNDSKONTROLL AV NY MEDLEM I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En guide från Argus Analytics 2024

VEM ÄR DET SOM VILL BLI MEDLEM I ER BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

En bostadsrättsförening är känslig för oseriösa medlemmar. Inte nog med att de kan förstöra gemenskapen och ställa till med bråk, de har också ett stort inflytande över hela fastigheten. Inte bara sin egen lägenhet. Med maximal otur så har de störande personerna valts in i styrelsen och styr föreningen. Övriga bostadsrättsägare har därmed lämnat ekonomi och beslut i händerna på någon med en egen agenda.



Ansökan om medlemskap ska alltid göras när en bostadsrätt byter ägare. Oavsett om det är genom köp, arv eller gåva. Det gäller även om personen redan bor tillsammans med en medlem i föreningen. Personen måste alltså bli godkänd som medlem i föreningen före inflyttning.

Grundprincipen i bostadsrättslagen är att köparen av en bostadsrätt i föreningen ska beviljas medlemskap om villkoren i föreningens stadgar uppfylls. Det är bara i undantagsfall som en styrelse kan neka medlemskap. Därför krävs en noggrann bakgrundsanalys av de personer som söker medlemskap för att finna eventuella problem. Sedan krävs det sakliga argument för avslag.

Beviljande av medlemsansökningar får aldrig bli en rutinsak.

Men det handlar inte bara om att samla information, det gäller också att veta vad som gör det möjligt att neka medlemskap.

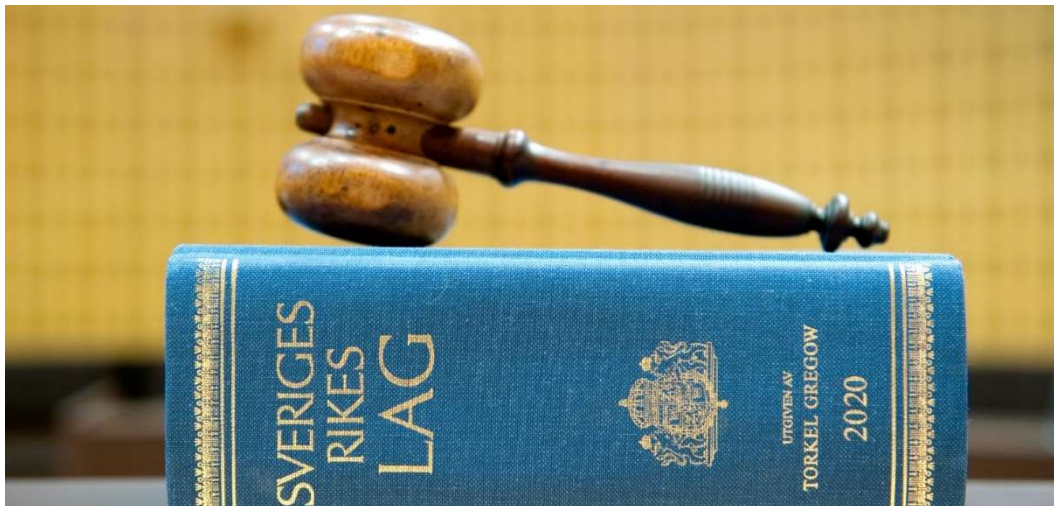
NIO PUNKTER ATT TÄNKA PÅ VID BAKGRUNDSKONTROLL

#1 FÖLJ LAGAR OCH REGLER

Om en förening överväger att neka medlemskap måste beslutet vara enligt bostadsrättslagen vara väl underbyggt och baserat på de faktiska omständigheterna. Föreningen får inte fatta godtyckliga beslut utan måste kunna motivera sitt avslag i enlighet med lagen och föreningens stadgar.

Styrelseledamöter kan bli personligt betalningsansvariga om man nekar på fel grunder.

Styrelsen måste meddela beslut om medlemskap inom två månader, annars anses den sökande automatiskt vara godkänd.



#2 ANPASSA STADGARNA

Många bostadsrättsföreningar har specifika regler i sina stadgar som ger dem rätt att neka medlemskap under vissa omständigheter. Det ger föreningen en grund att hänvisa till vid prövning av ansökan. Reglerna måste dock vara rimliga och får inte strida mot lagens grundläggande principer.

Stadgarna ska registreras hos Bolagsverket.

Ett exempel på särskilda villkor finns i så kallade 'seniorföreningar' som kan ställa krav på att den sökande ska ha uppnått en viss ålder för att bli medlem, t ex minst 55 år.

Stadgarna ska antas på föreningsstämman och registreras hos Bolagsverket.

I de flesta föreningar finns ett så kallat bostättningskrav i stadgarna vilket innebär att sökande ska bosätta sig i bostadsrätten. Om den sökande planerar att använda bostadsrätten för ett ändamål som strider mot föreningens stadgar, t ex för kommersiell verksamhet i en byggnad som är avsedd för boende, kan detta vara en grund för avslag.

Föreningen kan neka medlemskap om lägenheten inte ska användas som permanent bostad utan t ex som kontor eller andrahandsuthyrning.

Ett generellt krav kan vara att sökande ska vara skötsam. Det gäller både ekonomiskt och ur ett livsföringsperspektiv.



Om det finns skäl att tro att den sökande inte kommer att följa föreningens stadgar eller ordningsregler, kan detta vara ett skäl för att neka medlemskap. Det kan vara aktuellt om den sökande tidigare har brutit mot sådana regler i andra boenden.

Vanliga krav som finns i stadgar är:

Personlig lämplighet: Den sökande ska kunna betala sina avgifter och sköta sina åtagande.

Ekonomisk stabilitet: Det ska inte finnas skulder hos Kronofogden eller betalningsanmärkningar som innebär risk för föreningen.

Bosättningskrav: Personen måste bosätta sig i bostadsrätten. Det ska inte vara ett spekulationsköp.

Antal innehav: Det kan finnas en begränsning på hur många bostadsrätter en person kan köpa för att förhindra spekulation.

Företagsverksamhet: Det kan uttryckligen stå att bostadsrätterna ska användas som bostad och inte för kommersiell verksamhet.

Särskilda kriterier: T ex miniålder (så kallad +55 regel), yrkesbakgrund eller boendestandard (antal personer per kvadratmeter). Men de får inte vara diskriminerande (t ex kön, etnicitet, religion och sexuell läggning), osakliga eller baserade på subjektivt tyckande.

#3 INKOMST, EKONOMI OCH KRONOFOGDEN

Det som ska prövas ur ekonomisk synpunkt är om det är sannolikt att den sökande kan göra rätt för sig mot föreningen – Alltså betala månadsavgiften. Dokumenterad dålig betalningsförmåga, t ex anmärkningar, skatteskulder och skulder hos Kronofogden kan peka på bristande betalningsförmåga och i allvarliga fall vara skäl till att neka medlemskap. Därför kan det vara klokt att ta en kreditupplysning på blivande medlemmar. Skulder och anmärkningar kan kontrolleras hos Skatteverket och Kronofogden vars register är offentliga.



Många bostadsrättsköpare lånar stor del av köpeskillingen av banken. Om banken beviljat lån är det inte sannolikt att personen har så svag ekonomi att medlemskap bör nekas.

Enligt lag är det inte tillåtet att utestänga någon från medlemskap i en förening för att den inte uppnår en viss inkomst eller en viss förmögenhet. Men avsaknad av förvärvsinkomst i kombination med allvarigare betalningsanmärkningar kan vara tillräckligt för att neka medlemskap.

#4 SKÖTSAMT LEVNADSSÄTT

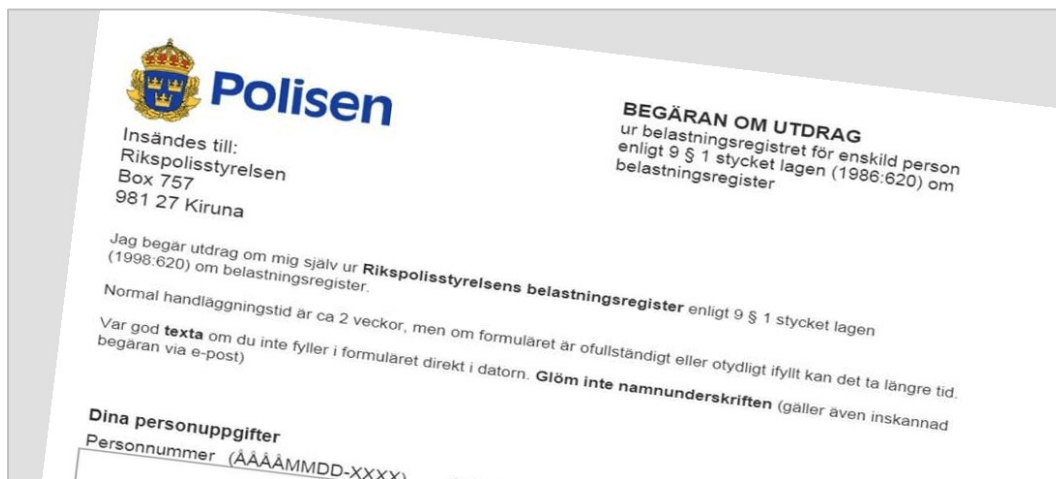
Om det finns en risk att den sökande kommer att störa de övriga boende kan föreningen neka medlemskap. Detta kan inkludera tidigare störande beteende, planer på att bedriva en verksamhet som kan leda till störningar eller annat som kan påverka grannarna negativt. Till exempel om den sökande planerar att bedriva en verksamhet som innebär mycket trafik eller buller i fastigheten.

Men dålig skötsamhet är svårt att kontrollera, i synnerhet på en större ort där man inte känner varandra. Dock kan styrelsen alltid kontakta den hyresvärd eller bostadsrättsförening där sökande bor just nu, vilket dock inte är speciellt vanligt.

Styrelsen bör också göra en kontroll av personens rättsliga status, det vill säga en kontroll med domstol om personen är dömd eller åtalad för brott.

Dock innebär en kriminell belastning inte automatiskt att styrelsen får neka medlemskap, inte ens om det t ex finns domar på brottslighet kopplad till gängkriminalitet.

Nöj er inte med ett utdrag ur polisens belastningsregister. Detta är ett intyg för skola och offentlig sektor. Det innehåller bara fällande domar och saknar information om brott om bland annat bedrägeri, förskingring, skattebrott, skadegörelse, olaga diskriminering. Det avslöjar inte hur ofta den sökande varit åtalad men friad.



För avslag krävs att styrelsen sakligt kan förklara varför just denna kriminella belastning är avgörande för medlemskap.

Istället bör man kontakta berörda tingsrätter få fram åtal i alla brott oavsett om personen dömts eller inte.

Sociala media är också en bra källa för att lära känna personen. Här finner man information om engagemang inom politik, religion och samhälle. Extrema åsikter kan förstöra gemenskapen i en bostadsrättsförening. Sådana åsikter är dock inte saklig grund för ett nekande, men de bidrar däremot till att ge en allmän bild av den sökande.

5 FÖRETAGSVERKSAMHET

En bostadsrättsförening kan neka medlemskap om den sökande planerar att bedriva företagsverksamhet i bostadsrätten, men detta måste baseras på sakliga skäl och föreningens stadgar.



Här är några aspekter som kan påverka föreningens beslut:

Stadgarna: Stadgarna kan uttryckligen ange att bostadsrätterna ska användas som bostad och inte för kommersiell verksamhet

Störningar för andra boende: Innebär den planerade verksamheten störningar för andra boende, t ex genom ökad trafik, buller eller besökare?

Byggnadens användning: Är byggnaden och dess infrastruktur lämpliga för att hantera den aktuella typen av verksamhet? Kräver verksamheten särskilda anpassningar? Innebär den ökad belastning på gemensamma utrymmen?

Företagets karaktär: Det är relevant vilken typ av verksamhet som ska bedrivas. En verksamhet som inte stör grannarna, såsom frilansarbete eller kontorsverksamhet utan kundbesök kan vara mer acceptabel än en verksamhet som innebär många besökare.

#6 HUSDJUR

Husdjur i sig betraktas normalt inte som en saklig grund för att neka medlemskap.

Däremot kan en föreningen ha ordningsregler som reglerar hur husdjur ska hanteras i bostadsrättsföreningen, t ex när det gäller att undvika störningar för andra boende. Om dessa regler inte följs har föreningen rätt att vidta åtgärder, men det innebär inte att medlemskap kan nekas från början på grund av husdjur.



Även om det handlar om ett mycket stort antal husdjur kan styrelsen inte direkt neka medlemskap. Avgörande är om det utgör en störningsrisk för andra boende genom t ex buller, lukt eller ökad risk för allergiproblem, eller om det kan påverka fastighetens slitage, hygien, miljö och säkerhet.

Föreningen bör ha detaljerade ordningsregler som begränsar antalet husdjur eller reglerar hur husdjur ska hanteras, och baserat på detta antal, avgöra om reglerna kan följas. Dessutom bör alla brott mot dessa regler dokumenteras.

#7 FAMILJESTORLEK

Det är svårt att neka medlemskap på grund av familjestorlek, eftersom detta inte anses vara ett sakligt skäl enligt lagen. Ett sådant beslut skulle sannolikt överklagas och troligen upphävas av hyresnämnden på grund av diskriminering.



Däremot kan det vara ett sakligt skäl för avslag om den aktuella lägenheten inte kan erbjuda en rimlig boendestandard för det antal personer som ska flytta in. Detta skulle kunna gälla om det t ex rör sig om en liten lägenhet som en stor familj planerar att flytta in i och att detta skulle kunna leda till trängsel, ohälsa, brandrisk eller andra

säkerhetsrisker. Överväg också om det kan påverka boendekvaliteten för de boende.

Det underlättar om föreningen har stadgar eller ordningsregler som anger vad som anses vara en lämplig boendestandard, inklusive hur många personer som maximalt får bo i en viss storlek på lägenheten. Dessa regler måste dock vara rimliga och får inte vara diskriminerande.

#8 BOSÄTTNINGSKRAV

Bosättningskrav innebär att den sökande måste bosätta sig i bostadsrätten vilket är ett sätt för föreningen att förhindra spekulationsköp.

En speciell situation är när föräldrar köper en bostadsrätt till sina barn. Då kan föreningen neka medlemskap eftersom köparen inte avser bosätta sig i lägenheten. Rent juridiskt blir det en andrahandsuthyrning till barnen. Det löses oftast genom att barnet blir delägare med en mindre andel, t ex 10 %.



#9 FÖRETAG SOM VILL BLI MEDLEM

Bostadsrättslagen tillåter föreningen att neka medlemskap för juridiska personer (dödsbo, olika typer av bolag, företag, föreningar och stiftelser) utan närmare motivering. Undantaget är kommun och region som enligt lag inte får nekas medlemskap.



Anledningen till att juridiska personer ofta är oönskade, är att föreningen inte kan kontrollera vem som bor i bostadsrätten, samt att juridiska personer sällan är engagerade i föreningens verksamhet.

#10 VAR FÖRBEREDD PÅ RISKERNA

Den som nekats medlemskap kan alltid få frågan prövad i hyresnämnden. Var beredd på att detta kan inträffa.



Erfarenheten visar att det krävs allvarlig misskötsamhet för att hyresnämnden inte ska bevilja medlemskap, t ex omfattande boenderelaterade skulder som dessutom fortfarande är obetalda vid

prövningen i hyresnämnden. Styrelsen bör alltså tydligt kunna motivera sitt beslut.

Föreningen kan bli skyldig att betala skadestånd om man nekat medlemskap på felaktiga grunder, t ex om den sökande på grund av nekandet fått sälja sin bostadsrätt till ett lägre pris.

Särskilt känsligt är nekande baserat på omständigheter där föreningen hänvisar till att säljaren har skulder till föreningen eller på annat sätt misskött sig. Det finns rättsfall där styrelseledamöter blivit personligt betalningsansvariga gentemot säljaren.

TVÅ SISTA TIPS

PRATA MED MÄKLAREN OCH SÄLJAREN

En bostadsrättsförening kan informera mäklaren och säljaren om att de planerar att göra en noggrann och strikt bedömning av blivande medlemmar. De måste dock vara mycket försiktiga med hur de formulerar detta så att inga missförstånd uppstår.



Försök att påverka mäklaren att "hålla oönskade medlemmar borta" kan uppfattas som diskriminerande eller osakligt, vilket kan leda till rättsliga konsekvenser.

Föreningen kan uppmana mäklaren att tydligt informera potentiella köpare om föreningens krav och de kriterier som används för att bedöma medlemskap. Detta kan inkludera krav på ekonomisk stabilitet och andra relevanta faktorer.

Om föreningens agerande kan uppfattas som diskriminerande eller osakligt, riskerar föreningen att bli anmäld till hyresnämnden eller diskrimineringsombudsmannen. Mäklaren har också en skyldighet att följa lagen och kan inte samarbeta med föreningen för att på osakliga grunder exkludera vissa potentiella köpare.

Det är dock i mäklarens och säljarens intresse att frågan om medlemskap inte hamnar i hyresrätten efter ett avslag. En sådan process kan ta över ett år och under tiden står bostadsaffären stilla.

Köparen kan inte flytta in och säljaren kan inte gå vidare med en annan köpare. Men mot denna situation kan säljaren gardera sig

genom att i köpeavtalet skriva in att köparen avstår från sin rätt att överklaga till hyresnämnden.

Ibland backar styrelsen från sitt avslag efter en diskussion, medan andra gånger accepterar säljaren situationen och åtgärdar det som föreningen klagat på. (t ex obetalda avgifter eller felaktigt utförda renoweringar) för att få sålt sin lägenhet.

TA HJÄLP

Låt ett professionellt analysföretag som Argus Analytics göra din bakgrunds-kontroll. Du sparar tid och får en strukturerad genomgång av köparen. På köpet får du en erfaren partner att diskutera eventuella problem med. Allt behöver inte vara så allvarligt sett i ett större sammanhang.

En bakgrundskontroll bör kontrollera:

- Uppfylls kraven i föreningens stadgar?
- Har den sökande en stabil ekonomi?
- Finns det betalningsanmärkningar eller skulder hos kronofogden?
- Är skulder och anmärkningar relaterade till tidigare boende?
- Är den sökande dömd eller tidigare misstänkt för brott? Vilken typ av brott?
- Avser den sökande att bedriva företagsverksamhet i bostadsrätten? Vilken typ av verksamhet?
- Har den sökande husdjur?
- Hur många personer ska flytta in?
- Avser den sökande att bosätta sig själv i bostadsrätten?
- Är den sökande en juridisk person?

ARGUS ANALYTICS HJÄLPER DIG

Argus Analytics är ett av Sveriges ledande företag inom bakgrunds-
kontroller. Våra analytiker är experter på att söka och tolka
information. Allt måste sättas in i sitt rätta sammanhang.

Det finns många fördelar med att anlita ett externt företag för din
bakgrundskontroll. Argus Analytics analytiker blir din partner och du
har en insatt person att diskutera resultatet med. Dessutom blir
kontrollen diskret och du har någon att hänvisa till vid diskussioner
med säljare, köpare och mäklare.

*Ibland måste ett nekande byggas på en bedömning. Då är det klokt
kunna hänvisa till att bedömningen kommer från extern expertis, ett
professionellt analysföretag.*

Argus Analytics gör också bakgrundskontroller vid rekrytering,
uthyrning av lägenhet och lokaler, samt på affärspartners och
företag.



KONTAKTA OSS OM DU VILL VETA MER

Telefon: 010-2146640

Epost: info@argusanalytics.se

Hemsida: <https://argusanalytics.se>

Blogg: <https://argusanalytics.se/blogg/>