

Andelsförvärv

Andelsförvärv av bostadsrätt

Andelsförvärv kallas det när flera personer köper en bostadsrätt tillsammans. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen, om annat inte bestämts i stadgarna. Det framgår av bostadsrättslagens 2 kap. 6 §. Anledningen till bestämmelsen är att det kan medföra olägenheter för föreningen att flera personer innehar en bostadsrätt gemensamt. Det finns dock undantagsbestämmelser för makar och sambor, se nedan.

Förvärv av makar och sambor

Om två makar förvärvar en bostadsrätt gemensamt görs en sedvanlig medlemskapsprövning där båda makarnas ekonomi, skötsamhet och så vidare beaktas. Observera att makar har rätt till andelsförvärv. Medlemskap kan alltså inte nekas på den grunden.

Om ena maken däremot redan har en bostadsrätt och vill överlåta en andel av bostadsrätten till den andre maken görs ingen sedvanlig medlemskapsprövning. Då finns en i princip absolut rätt till inträde i föreningen. Denna i princip ovillkorliga rätt till medlemskap gäller även vid makars arv.

Med makar likställs sambor. Vid arv gäller bestämmelsen även när bostadsrätten övergår till annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

Andelsförvärv av föräldrar och barn

Riksbyggens normalstadgar och de allra flesta bostadsrättsföreningars stadgar innehåller ett krav på permanentboende. När det gäller andelsförvärv där bostadsrätten efter förvärvet innehas av föräldrar och barn ger Riksbyggens normalstadgar en möjlighet att bevilja undantag från både bosättningskravet och andelsköpsförbudet, så länge endera parten har för avsikt att bosätta sig i lägenheten. Det är inget måste för föreningens del, utan en möjlighet.

Minsta andel

Det finns inga lagregler som styr hur stor eller liten andel man får äga i en bostadsrätt. Om föreningen godkänner andelsförvärv kan man alltså tillåta såväl en procent som fem, femton och tjugotre procent och så vidare. Föreningen kan reglera i sina stadgar en minsta andelsprocent, men har personerna väl blivit medlemmar kan föreningen inte hindra att medlemmarna överlåter andelar sinsemellan. Föreningen kommer bara in vid medlemskapsprövningen och här är personerna redan medlemmar. Det är heller inte grund för förverkande om någon medlem faller under lägsta andelsnivån enligt stadgarna. En sådan stadgereglering är därför tämligen verkningslös.

Det finns heller inga lagbestämmelser om hur många personer som får dela på en bostadsrätt (förutom det allmänna förbudet mot andelsförvärv, undantaget familjesituationer). Samtliga personer ska dock prövas angående ekonomi, skötsamhet, permanentboende etc. Ofta faller prövningen på just permanentboendekravet.

Alla delägare svarar solidariskt för förpliktelserna gentemot föreningen.

Likhetsprincipen

Det är viktigt att föreningen beaktar likhetsprincipen. Beviljar föreningen andelsmedlemskap i en situation ska föreningen göra det i andra liknande situationer.

Sammanfattning

Den som har förvärvat andel i en bostadsrätt får många gånger vägras inträde i föreningen. Specialregler finns för makar/sambor och närstående. Riksbyggens normalstadgar innehåller möjlighet att bevilja andelsmedlemskap för föräldrar och barn, så länge endera parten kommer bo i bostadsrätten. Det finns inga regler som styr hur stor eller liten andel man får lov att äga i en bostadsrätt. När medlemskap väl beviljats kan föreningen inte hindra senare överlåtelse, andelsägarna emellan. Det är viktigt att föreningen beaktar likhetsprincipen.