

Medlemskapsprövning – ekonomi

Styrelsen beslutar

Det är styrelsen som prövar frågan om medlemskap. En av de största bitarna som styrelsen ska ta ställning till är förvärvarens ekonomi. Styrelsen måste ta ställning till om köparen har möjlighet att betala framtida årsavgifter.

Huvudregeln kan sägas vara att bostadsrättsinnehavaren på egen hand ska ha en sådan ekonomisk förmåga att hen kan betala månadsavgiften löpande, för att föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. När det gäller prövningen av sökandens ekonomi och ev. bristande betalningsförmåga finns det emellertid inga exakta belopp som man har att förhålla sig till, utan föreningen måste göra en (framtida) helhetsbedömning baserat på de uppgifter föreningen har om sökandens personliga ekonomi, vilket inte alltid är så lätt.

En bostadsrättsförening får inte ställa generella krav på viss inkomst hos bostadsrättshavarna eller att det alltid ska krävas borgenär under en viss inkomst. Man måste alltid göra en bedömning i varje enskilt fall och se till vilken betalningsförmåga som finns i just det fallet.

Enstaka betalningsanmärkning ej skäl att neka

Detsamma gäller frågan om betalningsanmärkningar. Medlemskap kan inte nekas generellt på grund av att en person har många betalningsanmärkningar, utan det beror på vad anmärkningarna handlar om. Att en person exempelvis har en anmärkning pga. fortkörning eller något annat som inte är kopplat till boendet är inte i sig grund för att neka medlemskap – om det inte är något extremt, men det måste i så fall bedömas i det enskilda fallet.

Föreningen kan heller inte neka medlemskap enkom för att fast arbete saknas, pga. en betalningsanmärkning eller dålig kreditvärdighet. En kreditupplysning är bara en faktor att ta hänsyn till och den baseras på gamla uppgifter. Sökandens ekonomi kan ha förbättrats.

Upp till sökanden att visa

Det är dock upp till sökanden att visa att denne uppfyller medlemsvillkoren och skäligen ska antas till medlem, vilket bland annat innefattar att denne har ekonomisk förmåga att betala avgifterna. Föreningen bör i tveksamma fall kontakta köparen för att se vad denne har att säga om sin framtida betalningsförmåga – personen kanske har ett nytt jobb, kan ta in en borgensman, lägga deposition eller liknande. Föreningen har inte rätt att kräva borgensman eller annan säkerhet, men kan föreslå det om sökanden har svårt att visa på ekonomisk förmåga.

Låg taxerad inkomst kan exempelvis bero på pågående studier och man ska även ta hänsyn till bankmedel och bostadsbidrag, liksom annat stöd som lämnas av det offentliga. I fall då inkomsten anses vara låg, beror det förstås också på vad månadsavgiften är. Det viktiga är att inkomsterna är stabila och tillräckligt höga för att täcka avgifterna till föreningen och i förekommande fall kostnader för lån.

Hyresnämndens prövning

Köparen kan vid styrelsens nekande av medlemskap ansöka till hyresnämnden om beviljande av medlemskapet. Det finns både fall där hyresnämnd, och efter överklagande hovrätt, beviljat medlemskap trots betalningsanmärkningar och fall där medlemskap nekats med hänvisning till att betalningsanmärkningarna tyder på en betalningsovilja.

Om en styrelse nekar medlemskap pga. ekonomin, kan hyresnämnden alltså ibland ändå bevilja medlemskap. Så kan vara fallet om betalningsanmärkningar är gamla, eller om det visserligen finns skulder men dessa inte har anknytning till boendet och om borgensman kan erbjudas. Mot att medlemskap ska beviljas kan istället viktas ett stort antal betalningsanmärkningar, misslyckade utmättningsförsök, ökande skulder och/eller skulder med anknytning till tidigare boende.

Sammanfattning

Det är styrelsen som beslutar om medlemskap. Styrelsen måste göra en helhetsbedömning baserad på köparens (framtida) ekonomi, vilket inte alltid är så lätt. I tveksamma fall bör styrelsen kontakta köparen för att se hur köparen kan stärka sin ekonomi; genom borgensåtagande, deposition eller dylikt. Mot att medlemskap ska beviljas kan istället viktas ett stort antal betalningsanmärkningar, misslyckade utmättningsförsök, ökande skulder och/eller skulder med anknytning till tidigare boende. Styrelsen kan dock inte neka medlemskap enbart pga. någon enstaka betalningsanmärkning. Man kan heller inte generellt kräva viss minimiinkomst i föreningen. Om styrelsen nekar medlemskap har sökanden rätt att vända sig till hyresnämnden för överprövning.