

## 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. Detta 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 när det gäller 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 innehar en bostadsrätt och vill överlåta viss andel till den andre maken görs ingen sedvanlig medlemskapsprövning utan där 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 övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

### 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 innehåller Riksbyggens normalstadgar dock en möjlighet att bevilja undantag från permanentboendekravet för ena parten. Styrelsen får alltså medge undantag från såväl bosättningskravet och andelsköpsförbudet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten, under förutsättning att någon av andelsägarna avser att göra så.

### Minsta andel

Det finns inga lagregler som styr hur stor eller liten andel man får äga i en bostadsrätt, om andelsförvärv godtas. En procent är alltså tillåtet precis som tio procent, femtio procent, sextiotre procent och så vidare. Föreningens stadgar kan dock föreskriva annat. Det finns heller inga lagbestämmelser om hur många personer som kan äga en bostadsrätt tillsammans. Däremot ska samtliga förvärvare prövas avseende ekonomi, permanentboende etcetera. Ofta faller prövningen på just permanentboendekravet

(observera dock tidigare nämnda undantag mellan föräldrar och barn).

Alla delägare är solidariskt ansvariga gentemot föreningen oavsett ägarandel.

### **Överlåtelse mellan andelsägare**

Observera att om föreningen väl har godtagit ett andelsförvärv finns det inget som hindrar senare överlåtelser medlemmar emellan. Godkänner föreningen exempelvis att två personer förvärvar femtio procent vardera kan föreningen inte senare hindra att den ena personen överlåter sina femtio procent åt den andra, eftersom ingen medlemskapsprövning då görs.

### **Likhetsprincipen**

Det är viktigt att föreningen beaktar likhetsprincipen. Beviljar föreningen andelsförvärv i en situation ska föreningen bevilja andelsförvärv i liknande situationer.

### **Sammanfattning**

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får i många fall vägras inträde i föreningen. Specialbestämmelser finns när det gäller makar/sambos och annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavare. Vidare innehåller Riksbyggens normalstadgar undantag från permanentboendekravet när det gäller andelsförvärv mellan föräldrar och barn. Det finns inga regler som styr hur stor eller liten andel man får äga i en bostadsrätt. När medlemskap väl beviljats vid andelsförvärv kan föreningen inte hindra senare överlåtelser av andelar medlemmar emellan. Det är viktigt att föreningen beaktar likhetsprincipen.