

Medlemskapsprövning – permanentboende

Styrelsen beslutar

Det är styrelsen som prövar frågan om medlemskap. Styrelsen ska i sin prövning se till vilka krav som bostadsrättslagen ställer upp för medlemskap samt eventuella krav i föreningens egna stadgar. Två omständigheter som vanligen beaktas vid prövningen är förvärvarens ekonomi samt – oftast – kravet på permanentboende. Det finns bostadsrättsföreningar för fritidsboende, men det vanligaste är att bostäderna upplåts för permanentboende.

Föreningen ska fatta beslut om medlemskap utifrån de uppgifter förvärvaren lämnar. Säger bostadsrättshavaren att denne har för avsikt att använda lägenheten som permanentbostad får man i princip utgå från det, så länge inga andra omständigheter framkommer. Det finns dock inget hinder mot att föreningen efterfrågar ytterligare information om man känner sig osäker.

Vad innebär permanentboende?

Utgångspunkten är att en permanentbostad är bostaden där man har sin huvudsakliga dygnsvila. Permanentboendekravet får dock inte tolkas alltför snävt. Man kan exempelvis inte säga att en person inte är permanentboende i en lägenhet enbart för att personen inte är folkbokförd i lägenheten (mer om folkbokföring senare i faktabladet).

Det finns en del fall som har prövats i domstol. Praxis rör framförallt hyresrätter men paralleller kan dras till bostadsrätter. I ett fall godkändes boende under veckosluten för att kunna utöva vårdnad över ett barn. I ett annat fall ansåg domstolen dock att personen inte kunde lämna tillräckligt preciserade uppgifter angående det framtida boendet, varken frekvens eller regelbundenhet som visade på att boendet skulle kunna betecknas som permanent.

Nödvändig komplementbostad

Det förekommer att en person behöver ha två bostäder. Så kan exempelvis vara fallet om man arbetar på två orter. Då kan en av bostäderna ses som ett nödvändigt komplement till den fasta bostaden, alltså ytterligare ett permanentboende. Enligt praxis krävs att komplementbostaden nyttjas i vart fall motsvarande 2-3 dagar per vecka, alternativt 80-100 dagar per år, för att det ska ses som en så kallad nödvändig komplementbostad. Vidare måste bostaden användas i samband med arbete eller studier. I ett rättsfall var hyresgästen primärt bosatt i Italien och bodde visserligen i hyresrätten i Sverige ca 100 dagar per år, men då i syfte att besöka släkt och vänner. I det fallet beviljades hyresgästen inte förlängning av sitt hyreskontrakt eftersom

hyresrätten inte ansågs som en nödvändig komplementbostad.

Krav på folkbokföring ej giltigt

Många föreningar vill ha krav på folkbokföring i stadgarna, för att komma åt de personer som inte använder bostaden som permanentbostad. Det går emellertid inte, enligt vår bedömning, att kräva att en bostadsrättshavare ska vara folkbokförd i lägenheten. Folkbokföringen är ett skatterättsligt begrepp. Man kan bara vara folkbokförd på ett ställe eftersom man bara är skattskyldig på ett ställe.

Föreningsrättsligt kan man däremot, som ovan nämnts, vara permanentboende på två ställen. Så kan exempelvis vara fallet om man har en övernattningslägenhet på ett ställe.

Tom lägenhet efter beviljat medlemskap

När styrelsen väl godkänt en person som medlem så har den. Det går inte att återta ett redan beviljat medlemskap, eller ”häva” medlemskapet eller liknande. Detta oavsett hur bostaden sedermera används – varken om den står tom eller om den enbart används som fritidsbostad. Det är inte en förverkandegrund enligt bostadsrättslagen, alltså en av de situationer där en förening har rätt att säga upp en bostadsrättshavare.

Är styrelsen orolig för att lägenheten missköts har styrelsen rätt att begära tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn. Om det kommer fram att lägenheten vanvårdas eller liknande kan styrelsen skicka en rättelseanmaning om vad som ska åtgärdas. Är det däremot så att årsavgiften betalas till föreningen och att lägenheten ses till med regelbundna mellanrum kan inte styrelsen göra något åt att bostadsrättshavarna inte använder lägenheten som ett permanentboende. Detta oaktat stadgekrav. Det kan tyckas skevt, men så ser reglerna ut.

Sammanfattning

Styrelsen prövar frågan om medlemskap. Oftast är bostadsrätterna tänkta för permanentboende, men det kan vara svårt att komma åt. Säger bostadsrättshavaren att denne har för avsikt att använda lägenheten som permanentbostad får man i princip utgå från det, så länge inga andra omständigheter framkommer. Man kan ses som permanentboende på två ställen. I sådant fall krävs enligt praxis att bostadsrättshavaren bor 2-3 dagar i veckan, alternativt 80-100 dagar per år, i komplementbostaden för att den ska ses som just en komplementbostad. Det går inte att kräva att bostadsrättshavaren ska vara folkbokförd i föreningen. Styrelsen kan inte återta ett redan beviljat medlemskap, även om bostaden sedermera inte används som permanentbostad.