

Prinsipputtalelse vedr aksept av juridiske personer som nye medlemmer i BRF Öddö Brygga 1, 3 og 4

Begrepsavklaringer

- Begrepet "juridisk person" brukes om et firma, en institusjon, stiftelse, forening e.l.
- Begrepet "fysisk person" brukes om en person i vanlig betydning, altså et menneske.

Bakgrunn

Når et medlem i en bostadsrättsforening selger eller overdrar sin bostadsrett må kjøperen søke om medlemskap i bostadsrättsforeningen. Dersom ikke søknaden om medlemskap innvilges er salget/overdragelsen ugyldig og bostadsretten forblir hos det opprinnelige medlemmet. Det er styret som beslutter om medlemskap skal innvilges eller ikke.

Vedtektene våre fastslår at medlemskap kan innvilges både til fysiske og juridiske personer.

- For fysiske personer må styret ha saklig grunn for å nekte medlemskap. Villkårene fremgår av vedtektene og lovverket. Styrets beslutning kan overprøves av hyresnämnden.
- Vedtektene krever enstemmighet blant styremedlemmene for å innvilge medlemskap til juridiske personer.

En forenklet fortolkning av skattereglene sier at dersom mer enn 40% av medlemmene er juridiske personer, defineres foreningen som en såkalt "uekte bostadsrättsforening". Da vil foreningen *og alle dens medlemmer* beskattes etter regler om næringseiendom og næringsutbytte. Dette er klart ugunstig, både for foreningen og for medlemmene. Regelverket beskrives i svenske Skatteverkets brosjyrer "*Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar*" (SKV 378) og "*Försäljning av bostadsrett*" (SKV 321).

Styrets beslutning om å innvilge eller nekte medlemskap får konsekvenser, både for kjøper, selger og foreningens øvrige medlemmer. Til støtte for sine avgjørelser ønsker derfor styrene at medlemmene gjennom en prinsipputtalelse fastslår hvordan de mener styrene bør forholdes seg til søknader om medlemskap fra juridiske personer.

Prinsipputtalelse

Medlemmene i BRF Öddö Brygga 1, 3 og 4 ønsker at styret *ikke* skal innvilge medlemskap til juridiske personer utover de som allerede er medlem.

Begrunnelse

At husene i all hovedsak brukes av personer som føler en langsiktig og personlig tilknytning til huset, omgivelsene og naboene er en viktig trivselsfaktor for medlemmene. Bredt engasjement og sterk

ansvarsfølelse for foreningens virksomhet sikres best ved å sørge for flest mulig av medlemmene er fysiske personer.

Juridiske personer som kjøper en bostadsrett har ofte til hensikt å leie den ut. At det drives utstrakt utleievirksomhet antas å ha en negativ effekt på prisen på alle bostadsrettene på området.

Ved konsekvent å nekte medlemskap for nye juridiske personer behandles alle medlemmer som vil selge sin bostadsrett likt. Selgere kan gå glipp av potensielle kjøpere, men betalingsvilligheten til private kjøpere antas å øke når det er liten grad av utleievirksomhet.

Ikrafttredelse og publisering

Ved at medlemmene på årsmøte har vedtatt denne prinsipputtalelsen legges en sterk føring på hvilken beslutning styrene bør fatte når spørsmål om medlemskap for juridiske personer kommer opp. Selv om prinsipputtalelsen formelt sett ikke er bindende for styremedlemmenes, forventer medlemmene at styremedlemmene lojalt forholder seg til denne uttalelsen.

Prinsipputtalelsen er vedtatt på årsmøtet den 25. november 2013 og gjelder fra denne dato og inntil den eventuelt på et senere årsmøte oppheves eller endres.

Prinsipputtalelsen skal distribueres til alle foreningenes medlemmer og deretter holdes tilgjengelig sammen med vedtektene på foreningenes nettsider.