

Prinsipputtalelse vedr aksept av juridiske personer som nye medlemmer i BRF Öddö Brygga 2

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 2 ønsker at styret innvilger medlemskap til juridiske personer, med mindre det finnes ekstraordinære grunner for å nekte medlemskap. Dersom innvilgelse av medlemskap gjør at foreningen står i fare for å bli klassifisert som en uekte bostadsrättsforening, skal styret nekte å innvilge medlemskap.

Begrunnelse

Konsekvensene av å bli klassifisert som uekte bostadsrättsforening ansees som uakseptabelt store, og styret må derfor gripe inn for å forhindre at det skjer. Utover det anses medlemmenes rett til å selge bostadsrätten til hvem de vil som viktigere enn ønsket om å unngå juridiske personer som medlemmer.

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.