

Motion till årsstämman för Bostadsrättsföreningen Stadshusparken 2 avseende medlemskap för juridiska personer

### **Förslag till ändringar i föreningens stadgar**

Vi yrkar att årsstämman i Bostadsrättsföreningen Stadshusparken 2 (nedan föreningen) beslutar att:

- 3 § första stycket i stadgarna ändras och ges följande lydelse:

”Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får förvägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.”

- styrelsen vid bifall på första att-satsen, om inte full enighet nås på stämman, uppdras att skyndsamt kalla till en extrastämma för att besluta om ändringarna i en andra läsning.

### **Bakgrund**

Juridiska personer får enligt nuvarande stadgar beviljas medlemskap i föreningen. Många föreningar föredrar dock att inte ha andra än fysiska personer som medlemmar, och vi anser att även vår förening bör gå den vägen. Bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser möjliggör för bostadsrättsföreningar att inte bevilja juridiska personer medlemskap och föreningen kan, i sina stadgar, bestämma att säga nej till dessa. Vi föreslår därför att föreningens stadgar ändras enligt yrkandet. Den föreslagna lydelsen överensstämmer med Fastighetsägarnas förslag till normalstadgar.

Att tillåta juridiska personer som medlemmar medför flera nackdelar.

För det första går det inte att räkna med att en juridisk person engagerar sig i förvaltningen av föreningens angelägenheter på det sätt som någon gör som bor en bostadsrätt i föreningen. En juridisk person som äger en bostadsrätt torde t.ex. endast i undantagsfall bidra med ledamöter i styrelsen eller tillse att någon representerar den juridiska personen vid en städdag.

För det andra kommer en bostadsrätt som innehas av en juridisk person alltid att bebos av personer som hyr bostadsrätten i andra hand. Inte heller de personerna kan förväntas lägga ner tid och möda på att sköta om föreningens gemensamma angelägenheter. Det är inget som dessa personer kan klandras för, det är helt enkelt ett rationellt sätt att agera som andrahandshyresgäst.

Att en juridisk person innehar en bostadsrätt i föreningen leder alltså högst sannolikt till att bördan på övriga medlemmar i föreningen i fråga om skötseln av det gemensamma i föreningen blir tyngre. Det blir färre personer som ska bemanna styrelse, valberedningar med flera funktioner, färre som deltar vid städdagar, allt annat lika.

För det tredje torde en juridisk person i allmänhet inneha en bostadsrätt som en anläggningstillgång inom ramen för en näringsverksamhet, dvs. som en egendom som den juridiska personen ska tjäna pengar på. Detta är inte något konstigt i sig, men passar inte i en bostadsrättsförening som vår. Det innebär ju att styrelsen och övriga medlemmar – som sköter styrelsearbete och övriga göromål i princip ideellt – minskar den juridiska personens kostnader för förvaltningen av sin bostadsrätt i förhållande till om den juridiska personen i stället skulle äga en vanlig hyresfastighet. I det fallet skulle ju den juridiska personen få betala för att få t.ex. administration och trädgårdsskötsel

omhändertagna. I föreningen blir det gratis. På grund av den föreningsrättsliga likabehandlingsprincipen torde det inte heller vara möjligt att ta ut högre avgifter av en juridisk person än en fysisk, vilket annars skulle vara en möjlighet att få kompensation för det oavlönade arbete som föreningens övriga medlemmar skulle utföra åt en juridisk person. Föreningen har i och för sig möjlighet att i stadgarna ta in bestämmelser om avgifter för andrahandsuthyrning, vilket vi anser att vår förening bör göra. Även om sådana avgifter tas ut kan det dock inte kompensera för de minskade kostnaderna för den juridiska personen, eller för det ökade arbete som föreningen måste utföra till följd av andrahandsuthyrningen.

För det fjärde riskerar föreningen att bli skattemässigt klassad som en oäkta bostadsrättsförening om man har för stora andra intäktskällor än avgifter från boende i föreningen, t.ex. i form av avgifter från dem som inte är boende i föreningen, som juridiska personer. En sådan skatteklassning innebär att alla medlemmar blir skyldiga att betala skatt på mellanskillnaden mellan avgifterna till föreningen och kostnaden för att hyra en motsvarande lägenhet (uttagsbeskattning). Detta vore en mycket olycklig utveckling som kan förhindras om juridiska personer inte tillåts bli medlemmar i föreningen.

### **Om stadgeändringar**

Av 32 § i föreningens stadgar framgår att för dessa ändringar krävs det särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. Enligt 9 kap. 23 § första stycket bostadsrättslagen gäller följande:

#### **Ändring av stadgar**

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röst- berättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Detta innebär att för att ändringarna ska kunna verkställas efter endast en stämma behöver samtliga medlemmar som kan rösta själva eller genom fullmakt vara eniga. I annat fall behöver två likalydande beslut fattas vid två stämmor. På den första stämman ska då mer än hälften av de avgivna rösterna vara för stadgeändringsförslaget och då den andra stämman ska minst 2/3 rösta för ändringen.

## **Bilaga**

Nuvarande lydelse av 3 § i föreningens stadgar

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvare som bostadsrättshavare. Såvitt avser juridisk person skall föreningen skäligen ha at godta vederbörande som medlem/bostadsrättshavare såvitt inte antingen anmärkning kan riktas mot den juridiska personens ekonomiska förutsättningar eller skötsamhet. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får förvägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

*Tillagt av Mats inför behandling*

### **Från**

Vi som undertecknar motionen är:

Filip Nilsson, Jenny Carlsson, Johan Hedberg, Lovisa Hedberg, Carl-Victor Heinold, Hibo Heinold, Sofia Moselius, Martin Lundvall, Marie Habbor och Richard Helgesson