

KOMMENTAR TILL 2023 ÅRS NORMALSTADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

INNEHÅLL

OM FÖRENINGEN

- § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte
- § 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet
- § 3 Samverkan

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- § 4 Formkrav vid överlåtelse
- § 5 Rätt till medlemskap
- § 6 Andelsförvärv
- § 7 Familjerättsliga förvärv
- § 8 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 9 Prövning av medlemskap
- § 10 Nekat medlemskap

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- § 11 Insats, andelstal och årsavgift
- § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

FÖRENINGSTÄMMAN

- § 13 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 14 Föreningsstämma
- § 15 Motioner
- § 16 Kallelse till föreningsstämma
- § 17 Dagordning
- § 18 Rösträtt, ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Protokoll vid föreningsstämma

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

- § 21 Styrelse
- § 22 Konstituering och firmateckning
- § 23 Beslutsförhet och majoritetskrav
- § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 25 Revisorer
- § 26 Valberedning

FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 27 Fonder
- § 28 Underhållsplan
- § 29 Vinst eller förlust

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

- § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 31 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 36 Avhjälpande av brist
- § 37 Ingrepp i lägenhet
- § 38 Användning av bostadsrätten
- § 39 Tillträde till lägenheten
- § 40 Andrahandsupplåtelse
- § 41 Inrymma utomstående
- § 42 Ändamål med bostadsrätten
- § 43 Avsägelse av bostadsrätt
- § 44 Förverkandegrunder
- § 45 Vissa meddelanden

SÄRSKILDA BESLUT

- § 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 47 Särskilda regler för giltigt beslut
- § 48 Utträde ur HSB
- § 49 Upplösning

FÖRKLARING

Under respektive paragraf anges om den är ett HSB-krav och/eller omfattas av utfärdad fullmakt samt vad som är nytt i de olika versionerna av stadgarna.

Version 1: HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar antagna på HSB Riksförbunds stämma i maj 2011.

Version 2: En revidering av HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar beslutad på HSB Riksförbunds stämma i maj 2013.

Version 3: En revidering av HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar beslutad på HSB Riksförbunds årsmöte i maj 2014.

Version 4: En revidering av HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar beslutad i september 2014.

Version 5: En revidering av HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar beslutad i september 2016.

2023 års normalstadgar: Nya HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar antagna på HSB Riksförbunds årsmöte i december 2022.

HSB-gemensamma bestämmelser: HSB Riksförbunds styrelse har beslutat att vissa paragrafer ska vara HSB-gemensamma bestämmelser. I dessa paragrafer ska det inte vara tillåtet att göra

anpassningar då deras innehåll är HSB-specifikt och det är därför viktigt att bestämmelserna finns i stadgarna.

Fullmakt: Fullmakt att godkänna anpassningar i vissa paragrafer, för HSB Riksförbunds räkning, lämnas till handläggare på HSB-förening som har genomgått en stadgeutbildning.

FÖRKORTNINGAR

LEF Lagen om ekonomiska föreningar

BrL Bostadsrättslagen

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening [REDACTED] i [REDACTED]. Styrelsen har sitt säte i (ange ort) [REDACTED].

Kommentar

Enligt 9 kap 5 § BrL ska bostadsrättsföreningens stadgar ange bostadsrättsföreningens firma och den ort som bostadsrättsföreningens styrelse ska ha sitt säte.

Det är alltså enligt lag obligatoriska uppgifter i stadgarna.

HSB-gemensam bestämmelse

Nytt 2023 års normalstadgar: Idag talar man om ett företags företagsnamn och inte firma.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Kommentar

Det är ändamålsparagrafen som sätter ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet. Enligt 9 kap 5 § 1 st 3 punkten BrL ska bostadsrättsföreningens stadgar ange ändamålet med bostadsrättsföreningens verksamhet och verksamhetens art.

Av paragrafen framgår att en bostadsrättsförening har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar, att nyttjanderätten inte är begränsad i tiden samt att föreningen ska verka för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Det anses accepterat att en bostadsrättsförening även bedriver en annan underordnad verksamhet, till exempel viss serviceverksamhet.

Det är viktigt att det framgår i stadgarna att HSB bedriver bostadssocial verksamhet, vilket är en del av den trygghet som HSB-medlemskapet står för.

Ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art är enligt lag obligatoriska uppgifter i stadgarna.

Nytt version 1:

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Denna skrivning har redan ett flertal bostadsrättsföreningar infört genom en anpassning av deras stadgar.

Nytt 2023 års normalstadgar: Ändamålet med föreningens verksamhet behöver inte anges i stadgarna då det nu framgår av lag, 1 kap. 4 § lag om ekonomiska föreningar.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar 3 kap. 1 § ska föreningens stadgar innehålla uppgifter om den verksamhet som föreningen ska bedriva. Därav ändras rubriken till "verksamhet" i stället för "ändamål" för att stämma överens med lag.

HSB-gemensam bestämmelse Tillägg får dock göras om ryms inom lag.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

Bostadsrättsföreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

Kommentar

HSB organisationen är en federation. Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB-föreningen som i sin tur är medlem i respektive bostadsrättsförening och HSB Riksförbund. Detta brukar kallas för det "dubbla medlemskapet".

Det står bostadsrättsföreningen fritt att välja att teckna avtal med annan än HSB för såväl den ekonomiska som tekniska förvaltningen.

HSB-gemensam bestämmelse Vad gäller stycke 1 och 2.

Fullmakt Vad gäller stycke 3

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Kommentar

Första stycket är i princip likalydande med 6 kap 4 § 1 st BrL.

Som säljare står vanligen en privatperson angiven, men även ett dödsbo kan stå som säljare. Det är då viktigt att tänka på att kontrollera i den registrerade bouppteckningen vilka som är dödsbodelägare och således har rätt att företräda dödsboet.

Vilket pris som anges är en fråga helt mellan säljare och köpare. Bostadsrättsföreningen behöver vid en överlåtelse endast kontrollera att ett pris är angivet.

Av 7 kap 5 § äktenskapsbalken följer att en överlåtelse av makars gemensamma bostad kräver samtycke av den andre maken, och motsvarande gäller för sambor enligt 23 § sambolagen. I bevissyfte rekommenderas ett skriftligt samtycke. Bostadsrättsföreningen behöver dock inte kontrollera att samtycke har lämnats.

Andra stycket i bestämmelsen följer av 6 kap 5 § 3 st. BrL. Talan om ogiltighet på grund av att formkraven inte uppfyllts måste väckas inom två år från den dag då överlåtelsen skedde.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB-förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Kommentar

Paragrafen reglerar vilka som kan beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. En ekonomisk förening anses, till skillnad mot bolag, vara en öppen association. Det är en viktig kooperativ grundsats att ekonomiska föreningar ska vara öppna och medge inträde av nya medlemmar. Enligt 3 kap 1 § LEF får en förening bara vägra inträde om det finns särskilda skäl för vägran

med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet eller föreningens syfte eller annan orsak.

Krav för medlemskap regleras i 2 kap. 1-5 §§ BrL. Grundläggande krav för medlemskap i en bostadsrättsförening är att **stadgarnas krav** för medlemskap är **uppfyllda**. I HSB normalstadgar finns krav i form av att förvärvaren av en bostadsrätt ska vara medlem i HSB (syftas på den regionala HSB-förening som brf är medlem i) samt att denne har avsikt att bosätta sig permanent i bostadslägenheten (i enlighet med vad som framgår av ändamålsparagrafen, § 2). För sk seniorbostadsrättsföreningar (+55-föreningar) finns även ett krav beträffande ålder.

Om villkoren för medlemskap enligt stadgarna är uppfyllda så kan bostadsrättsföreningen inte neka medlemskap till den som skäligen bör godtas som medlem (vilket följer av 2 kap 3 § 1 st bostadsrättslagen). Med ”**skäligen bör godtas som medlem**” avses främst förvärvarens förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Det rekommenderas att en kreditupplysning görs på förvärvaren. Det blir frågan om en individuell prövning i varje enskilt fall. En stabil inkomst och eventuellt en borgensförbindelse medför att förvärvaren skäligen bör godtas som medlem. Förekomst av betalningsanmärkningar kopplade till boendet kan medföra rätt för föreningen att neka medlemskap. Viss hänsyn kan även tas till förvärvarens personliga kvalifikationer. Det är dock svårt att neka medlemskap på den grunden, eftersom förvärvaren kan anföra att dennes personliga situation har ändrats. Om förvärvaren fram till köpet har bott i andra hand i föreningen och det då förekommit störningar från bostadsrättslägenheten torde det kunna finnas möjlighet att neka medlemskap. Ett förvärv i spekulativt syfte, till exempel förvärv för att omedelbart vidareförsälja bostadsrätten med vinst, utgör en grund för föreningen att vägra medlemskap.

Make/sambo till en bostadsrättshavare har en så kallad ”gräddfil” in i bostadsrättsföreningen. Make/sambo kan endast nekas medlemskap om han/hon inte är medlem i HSB.

Begreppet närstående och varaktigt sammanboende tolkas på samma sätt som inom hyreslagstiftningen. Med närstående avses t.ex. föräldrar, barn, syskon eller sambo, och med varaktigt sammanboende avses personer som i allt väsentligt haft gemensamt hushåll och därigenom haft boendegemenskap, till skillnad från när någon är inneboende.

Bostadsrättsföreningen kan givetvis vara frikostigare än reglerna i paragrafen med att bevilja medlemskap, men det är då viktigt att tänka på att behandla en senare förvärvare på ett likartat sätt.

Vid medlemskapsprövningen ska bostadsrättsföreningen endast bedöma om förvärvaren uppfyller de krav som krävs för att beviljas medlemskap. En bostadsrättsförening kan inte neka en förvärvare medlemskap på grund av att överlåtaren inte har uppfyllt sina avtal mot bostadsrättsföreningen. Se rättsfall från Svea hovrätt: Köparen nekades medlemskap i föreningen p g a att säljaren av bostadsrätten påstått inte ha uppfyllt sin del av ett avtal mot föreningen. Hovrätten poängterar att det endast ska vara köparens personliga kvalifikationer och förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen som ska ligga till grund för bedömningen om medlemskap. Föreningens nekande av medlemskap stred mot både stadgar och BrL.

Nytt version 1:

Det finns inte längre en exemplifiering av vilka grupper som inte får diskrimineras. Inom HSB får man inte diskriminera någon grupp.

Nytt 2023 års normalstadgar: En förtydligande skrivning har införts i § första mening med anledning av att det tidigare ansetts oklart vilken HSB-förening man som bostadsrättshavare ska vara medlem i.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett region.

Kommentar

Första meningen att HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen hänger ihop med det ”dubbla medlemskapet”, vilket framgår av § 3.

Huvudregeln beträffande juridiska personer som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet (ej avsedd för fritidsändamål) är att bostadsrättsföreningen kan neka dem medlemskap. Undantag beträffande kommun eller landsting som inte får nekas medlemskap. Detta framgår även av 2 kap 4 § BrL.

Det finns dock situationer då juridiska person kan utöva bostadsrätten utan att vara medlemmar, se vidare under § 8.

Nytt 2023 års normalstadgar: Beteckningen landsting har ändrats till region på grund av lagändring.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Kommentar

Huvudregeln är att en bostadsrättsförening alltid kan neka medlemskap vid andelsförvärv, vilket framgår av 2 kap 6 § BrL. Stadgarna kan bestämma annat.

Undantag gäller då en make eller sambo förvärvat en andel då föreligger skyldighet att bevilja medlemskap under förutsättning att villkor i stadgarna är uppfyllda (2 kap 6 § BrL). I HSB normalstadgar görs tillägget att detta även gäller ”andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer”. Om andelsförvärv görs av make/sambo görs medlemskapsprövning görs i enlighet med § 5. Där framgår att medlemskap endast kan nekas om medlemskap i HSB saknas.

Det finns inga lagregler om att andelarna vid andelsförvärv måste uppgå till en viss minsta procentsats, till exempel 5 eller 10 %, utan en person kan äga 1 % och en annan 99 % av bostadsrättslägenheten.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Kommentar

Observera att medlemskapsprövning sker även vid familjerättsliga förvärv. Konsekvensen av ett nekat medlemskap blir däremot en annan än vid köp och gåva av bostadsrätt. Om någon har tillskiftats en bostadsrättslägenhet genom ett familje- eller associationsrättsligt förvärv (t ex genom ett arv eller testamente) och denne vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen så föreligger ändå ett giltigt fång. Det ekonomiska värdet av bostadsrätten tillfaller således förvärvaren, men denne får inte utöva bostadsrätten (dvs kan inte bo i lägenheten). För att det inte under en längre tid ska vara så att innehavet och medlemskapet inte överensstämmer har bostadsrättsföreningen en rätt att skicka en uppmaning till förvärvaren.

Överensstämmer i princip helt med 6 kap 2 § BrL.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Kommentar

Här framgår huvudregeln att det krävs att en förvärvare har beviljats medlemskap för att få utöva bostadsrätten. Med utöva menar man att nyttja/använda bostadsrättslägenheten.

Undantag gäller för dödsbon som har rätt att utöva bostadsrätten under tre år från dödsfallet, trots att medlemskap inte är beviljat. En eller flera av dödsbodelägarna kan använda bostadsrätten.

Undantag gäller även för juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvat den genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning.

Denna rätt för juridiska personer följer av 6 kap 1 § och 1a § BrL.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Kommentar

Styrelsen ska behandla frågor om medlemskap, men kan delegera till någon person inom eller utom styrelsen att besluta i sådana frågor. Det är viktigt att delegationen är klart och tydlig samt att den som fått delegation återrapporterar fattade beslut på nästkommande styrelsemöte och att det då protokollförs.

I lagen anges ingen tidsgräns för hur fort beslut om medlemskap ska avgöras av styrelsen. Enligt stadgarna klargörs att det ska ske inom en månad.

2 kap 1 § BrL

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

Kommentar

En överlåtelse genom köp, byte eller gåva blir automatiskt ogiltig om förvärvaren nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Andra regler gäller för övergång genom familje- och associationsrättsliga fång, se § 7 ovan.

Ett nekat beslut om medlemskap ska delges förvärvaren. Detta på grund av att den som nekas medlemskap har möjlighet att inom en månad från den dag han/hon fick del av beslutet hänskjuta frågan till hyresnämnden för prövning. En juridisk person som har förvärvat en bostadsrättslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål har dock inte rätt till överprövning.

6 kap 5 § BrL

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten, vilket framgår av 7 kap 14 § BrL.

OBSERVERA att det är viktigt att bostadsrättsföreningen innan man antar 2011 års stadgar kontrollerar vad bostadsrättsföreningen nu har för fördelningsgrund för årsavgiften. En ändring har gjorts jämfört med 2003 års stadgar, se nedan under "Nytt version 1".

Nytt version 1:

I de nya stadgarna är andelstal beräkningsgrund för årsavgiftens storlek. 12003 års normalstadgar har insats betraktats som norm. Inget hindrar dock en förening från att använda insats också framöver, en färdig anpassning finns för detta.

"Bostadsrättsföreningens kostnader" som definition på hur avgifterna ska beräknas har bytts mot "bostadsrättsföreningens kapitalkostnader" och definitionen har ändrats något. I sak innebär detta emellertid ingen skillnad. Det är en anpassning till vad som egentligen gäller och definitionen har tagits fram i samverkan med BoRevision.

Avgiftens storlek medger reservering av medel till underhållsfonden. Detta är nytt och förklaringen återkommer under rubriken § 27 fonder.

Enligt 2003 års normalstadgar med andelstal måste vid varje ändring av andelstal beslut fattas av föreningsstämman. En ändring har gjorts och enligt de nya stadgarna behövs bara stämma om det inbördes förhållandet rubbas. På så vis måste exempelvis inte stämma hållas varje gång en hyresrätt blir bostadsrätt, vilket kan vara bra särskilt för nyombildade föreningar. Om beslutet däremot rubbar det inbördes förhållandet krävs 2/3 majoritet av de röstande. Det kan vara rimligt att ha ett minoritetsskydd till skydd för orimliga övervältrande av månadsavgiften, på samma vis som t.ex. vid förändring av insatser.

En ny skrivning har lagts till längst ned i paragrafen med innebörd att föreningen kan ta ut ersättning för informationsöverföring med lika belopp per lägenhet. Det innebär att kostnaden för bredband eller kabel TV kan fördelas lika i stället för efter andelstalet. Många föreningar har i praktiken redan gjort på det viset, men här öppnas möjligheten för föreningen att ha det valet. Ordet informationsöverföring är förhoppningsvis framtidssäkert och innefattar även kommande tekniska lösningar. Men det ska också vara begränsande så att inte stadgarna öppnar för godtyckliga individualiseringar av kostnaderna.

Nytt version 3:

Nytt lagrum i fjärde stycket. Förordningen om ersättning för inkassokostnader har upphävts och bestämmelserna har tagits in i lag om ersättning för inkassokostnader mm.

Nytt version 4:

Ny lydelse av andra meningen i paragrafen. Ändringen har att göra med att bokföringsnämnden beslutat att progressiva avskrivningar inte är tillåtet för bostadsrättsföreningar. Till följd här av kommer fler bostadsrättsföreningar att uppvisa ett resultatmässigt underskott. Den tidigare lydelsen i andra meningen angående vad årsavgiften ska täcka tillät inte bostadsrättsföreningar att gå med resultatmässigt underskott. Nu anges att årsavgiften ska täcka den löpande verksamheten och lydelsen fungerar även för en bostadsrättsförening som visar ett resultatmässigt underskott.

Nytt 2023 års normalstadgar: Ett tillägg gällande årsavgiften har gjorts i första stycket. Tillägget innebär att årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Begreppet konsumtionsvatten har ersatts av kallvatten, begreppet sophämtning har ersatts med renhållning, ett modernare och vidare begrepp.

Fullmakt

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta

tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Kommentar

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut **upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift** om det anges i stadgarna, 7:14 BrL. Stadgarna måste ange om och på vilka grunder som upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut, 9:5 BrL. Observera att styrelsebeslut behöver fattas för att dessa avgifter ska få tas ut. Överlåtelseavgift får tas ut av bostadsrättshavaren. Avgörande för vem som ska betala denna avgift är vem som är bostadsrättshavare vid tidpunkten för faktureringen.

Det finns inget förbud mot att bostadsrättsföreningen tar ut avgifter för sådant som föreningen inte är skyldig enligt lag att vidta. Det är till exempel tillåtet för föreningen att ta ut avgifter för tvättstugan, bastun mm.

Nytt version 3:

Nytt lagrum i tredje stycket. Lag om allmän försäkring har upphört att gälla. Bestämmelserna har tagits in i socialförsäkringsbalken.

Det har lagts till ett nytt fjärde stycke angående att bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en **avgift för andrahandsupplåtelse**. Ändringen har gjorts med anledning av att Riksdagen har fattat beslut om en lagändring av bostadsrättslagen beträffande andrahandsupplåtelse. Lagändringen trädde i kraft den 1 juli 2014. Till grund för lagändringen ligger en proposition Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter (prop. 2013/14:142). För att bostadsrättsföreningen ska ha rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse krävs att det anges i föreningens stadgar. I stadgarna anges att avgift kan tas ut om styrelsen har fattat ett beslut därom.

Nytt 2023 års normalstadgar: Förtydligande har införts om att vid beräkning av avgift för andrahandsupplåtelse ska upplåtelse under en del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad. Tillägg har införts om att dröjsmålsränta, påminnelseavgift m.m. även kan tas ut vid försenad betalning av avgifterna i denna paragraf.

Fullmakt såvitt avser ändring av procentsatserna (överlåtelseavgift högst 3,5 %, pantsättningsavgift högst 1,5 %)

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden_____.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

Kommentar

Uppgift om föreningens räkenskapsår är enligt 2 kap 2 § LEF obligatoriska uppgifter i stadgarna

Fullmakt såvitt avser ändring av tiden för räkenskapsåret och ändring av angiven månad då styrelsen senast ska lämna årsredovisningshandlingarna till revisorerna.

Nytt version 5:

Tidigare fick bostadsrättsföreningen själv fylla i vid vilken månadsslut styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna. Nu anges det i stadgarna att styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Detta stämmer överens med 8:2 Årsredovisningslagen (ändring trädde i kraft 1 juli 2016).

Nytt 2023 års normalstadgar: Med anledning av ändring i årsredovisningslagen ska numera en kassaflödesanalys ingå i en bostadsrättsförenings årsredovisning. Begreppet ”noter” används i stället för ”tilläggsupplysningar” för att överensstämja med lagtext.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman

Kommentar

Medlemmarna samlas minst en gång om året för att fatta beslut i ett antal lagreglerade frågor. Se bland annat 7 kap § 9 LEF samt stadgarnas § 17.

7 kap § 9 LEF behandlar när ordinarie föreningsstämma ska ske, det vill säga inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Beträffande kallelse till stämma, se § 16.

Av 7 kap § 11 LEF framgår när kallelse till extra föreningsstämma ska ske. En föreningsstämma är i princip en sluten sammankomst för medlemmarna i föreningen. Föreningsstämman kan fatta beslut om att annan än medlem ska få närvara.

Om två makar bor tillsammans i en bostadsrättslägenhet som innehas av en av dem, vilken därmed är medlem i föreningen, så har endast den maken som är medlem rätt att närvara på föreningsstämman. Medlemmen kan dock ta med sin make/maka i egenskap av biträde på föreningsstämman (se vidare § 18).

Nytt version 5:

Enligt 7:8 LEF får föreningsstämman besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid stämman om beslutet biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman (denna skrivning infördes i lagen den 1 juli 2016). En lydelse i överensstämmelse med detta har tagits in i stadgarna.

Vidare har en skrivning förts in i stadgarna om att ombud, biträden och stämmofunktionärer alltid har rätt att närvara vid föreningsstämman, oavsett att de inte är medlemmar i bostadsrättsföreningen. Detta är enligt propositionen en allmän associationsrättslig princip. Med stämmofunktionärer avses stämмоordföranden, protokollföraren och styrelseledamöter.

Nytt 2023 års normalstadgar: Förtydligas att styrelseledamot, revisor samt representanter från HSB har rätt att närvara på föreningsstämman. Detta gäller redan sedan tidigare, men förtydligas genom tillägget.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före [] månads utgång.

Kommentar

Fyll i en månad som är lämplig med hänsyn till när ordinarie föreningsstämma är planerad. Tänk på att styrelsen måste hinna behandla motionerna. Det är att rekommendera att styrelsen upprättar ett förslag till beslut och bifogar det tillsammans med motionen med kallelsen.

En motion ska innehålla ett förslag till beslut. Om styrelsen får in en handling som är otydlig, men kanske kan anses vara en motion så bör styrelsen kontakta motionären och be denne förtydliga sitt förslag till beslut.

Fullmakt såvitt avser ändring av månad före vilken motionerna ska vara anmälda till styrelsen.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Kommentar

Styrelsen ansvar för att kallelse till föreningsstämma sker.

Styrelsen kan inte vägra kalla till föreningsstämma på grund av att ärendet har behandlats av en tidigare föreningsstämma eller att styrelsen med säkerhet förutser att föreningsstämman kommer att förkasta förslaget i motionen. Om styrelsen inte kallar till föreningsstämma då skyldighet föreligger ska Bolagsverket på anmälan genast kalla till stämma (7 kap 15 § LEF). Kallelsen sker då på föreningens bekostnad.

Det är viktigt att kallelsen innehåller uppgift om de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Föreningsstämman får nämligen som huvudregel inte fatta beslut i ärenden som inte varit upptagna i kallelsen.

Om bostadsrättsföreningen ska ändra sina stadgar ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen (7 kap 21 § LEF). Enklast sker det genom att stadgeändringsförslaget bifogas till kallelsen. Om bostadsrättsföreningen har 2003 års HSB normalstadgar och avser att anta 2011 års HSB normalstadgar bör stadgarna i sin helhet bifogas till kallelsen. Vid antagande av version 5 av 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningen redan har antagit någon av versionerna 1-4 av 2011 års HSB normalstadgar så finns det färdiga beslutsmallar att använda sig av, vilka kan bifogas till kallelsen. Stadgarna i sin helhet behöver då inte bifogas.

Om det enligt lag eller stadgar krävs beslut på två föreningsstämmor (till exempel vid stadgeändring) för att ett beslut ska bli giltigt får inte kallelse till den andra föreningsstämman ske innan den första föreningsstämman är genomförd. Tänk på att det i kallelsen till den andra föreningsstämman även ska anges vilket beslut den första föreningsstämman fattade. (7 kap 19 § LEF)

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas inom fjorton dagar från den dag begäran inkom, om stämma begärts av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. (7 kap 11 § LEF)

Nytt version 5:

Kallelsetiden har ändrats på så sätt att kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman, vilket överensstämmer med lagändringar som trädde i kraft i LEF den 1 juli 2016. Tidigare fick kallelse ske tidigast fyra veckor före föreningsstämman.

En lydelse har tagits in med innebörd att elektroniska hjälpmedel under vissa förutsättningar får användas då skriftlig kallelse normalt krävs, vilken beror på att möjligheten infördes genom lagändringarna i LEF den 1 juli 2016, 1:8 LEF. I vissa speciella fall måste en kallelse till en föreningsstämma ske skriftligen, t ex om föreningen ska gå i likvidation eller fusion eller om föreningen ska göra vissa speciella stadgeändringar (ex en medlems förpliktelse att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas eller att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks). I dessa specifika fall har möjlighet införts att använda sig av elektroniska hjälpmedel vid kallelsen. Det finns dock i lag angivet en rad kriterier för att föreningen ska få använda sig av elektroniska hjälpmedel. Beslut måste ha fattats på föreningsstämman, det krävs tillförlitliga rutiner från föreningens sida för att identifiera mottagaren samt att mottagaren har tillfrågats per post och då godkänt förfarandet.

Nytt 2023 års normalstadgar: Ett förtydligande har gjorts att kallelsetiderna avser både ordinarie och extra föreningsstämma.

Av lag framgår att det i stadgarna kan bestämmas att samma kallelsetid ska gälla vid beslut om stadgeändring på extra föreningsstämma. En sådan formulering tas in i stadgarna. Den längre kallelsetiden, som anges i lag, om senast fyra veckor före föreningsstämman gäller vid likvidation, fusion och förenklad avveckling. Någon ändring har inte införts för de fallen då den längre kallelsetiden kan vara motiverad då.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

Kommentar

Det är att rekommendera att stämмоordföranden är fristående från bostadsrättsföreningen.

Vid beslut om antal styrelseledamöter så kom ihåg att räkna med såväl styrelseordförande som övriga styrelseledamöter (inklusive HSB-ledamoten).

Det är att rekommendera att stämman fattar beslut om att välja högst ett visst antal ledamöter och inte ett exakt antal. Om någon styrelseledamot (ej styrelseordföranden) avgår under året så är det då inte säkert att man behöver kalla till en ny stämma för val av ny styrelseledamot. Likaså vid t.ex. val av valberedning.

Det är förenligt med stadgarna att inte välja några suppleanter till styrelsen eller revisorerna. Föreningsstämman kan alltså välja noll suppleanter. Att ha suppleanter är inget lagkrav.

Nytt version 1:

Nya punkter beträffande att stämman öppnas respektive avslutas (p 1 och 24).

Fler än två rösträknare kan väljas (p 7)

Även valberedningen omnämns bland dem som kan få arvode (p 14)

Antalet styrelseledamöter, revisorer och valberedare ska fastställas före valen av personer (p 15, 18, 20). Så har det egentligen indirekt gått till även tidigare, men nu framgår det tydligare att först tar man ställning till hur många man ska vara i till exempel styrelsen och sen väljer man vilka som ska ingå.

HSB-ledamoten ska presenteras på stämman (p 17). Det är givetvis önskvärt att HSB ledamoten kan presentera sig själv på stämman, i annat fall får någon av de övriga styrelseledamöterna presentera vem som är HSB-ledamot.

Valberedningens sammankallande heter nu valberedningens ordförande. (p 21)

Nytt version 2:

Styrelseordförande ska väljas på föreningsstämman. Stadgarna ändrades för att följa HSB kod för bostadsrättsföreningar, där det framgår att styrelseordförande ska väljas på föreningsstämman. En motivering till det är att det är viktigt för medlemmarna att veta vem som är styrelseordföranden för bostadsrättsföreningen. Även styrelseordföranden är en av de ordinarie styrelseledamöterna.

Om styrelseordföranden avgår under verksamhetsåret så måste en ny stämma hållas för att välja en ny styrelseordföranden.

Nytt version 5:

En ny punkt 5 har införts i dagordningen. Punkten gäller frågan om närvarorätt vid föreningsstämman. Vilken majoritet som krävs för beslut framgår av § 14.

Nytt 2023 års normalstadgar:

Ett förtydligande har gjorts i punkt 17 och 18 om att även ordföranden är en styrelseledamot. Ett förtydligande har även gjorts i punkt 25 om att med ”av medlemmar anmälda ärenden” avses motioner.

HSB-gemensam bestämmelse punkt 19 om presentation av HSB-ledamoten och punkt 24 om val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.

Fullmakt, ej punkt 19 och punkt 24

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Kommentar

Huvudregeln är att varje medlem har en röst, 7 kap 3 § LEF. Undantag: om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst eller om en medlem innehar flera bostadsrätter i föreningen har denne endast en röst.

Om två personer tillsammans äger två bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen kan de utnyttja var sin röst för respektive lägenhet.

Ombud och biträden ska antecknas i röstlängden.

Nytt version 1:

Biträde ej omnämnt tidigare, men en medlem har enligt lag rätt att ha med sig ett biträde.

Av paragrafen framgår att en medlem som inte har betalat förfallen insats eller årsavgift saknar rösträtt. Tidigare stod det att en medlem saknade rösträtt om denne inte fullgjort sina förpliktelser mot föreningen, varpå man syftade på ekonomiska förpliktelser.

Fullmakten ska lämnas in. Tidigare har det räckt att den har visats upp. Bra ur bevissynpunkt att handlingen finns inlämnad.

Nytt version 5:

Det har förts in i stadgarna att en medlem har rätt att ha med sig ett valfritt biträde eller lämna fullmakt till ett valfritt ombud. En medlem har alltså rätt att lämna fullmakt eller biträdas av vem man vill.

OBS för bostadsrättsföreningar som har äldre stadgar gäller följande ombuds-/biträdeskrets: 2003 års HSB normalstadgar – annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn

2011 års HSB normalstadgar version 1-4 - annan medlem, make eller sambo (då stadgarna saknar beskrivning av ombuds- respektive biträdeskretsen så gäller lagens regler)

9 kap 14 § BrL hänvisar till största delen till 7 kap LEF.

HSB-gemensam bestämmelse

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmodföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

Kommentar

Det underlättar vid omröstningar om röstkort har delats ut till de röstberättigade.

Som huvudregel räcker det vid röstning på en föreningsstämma med enkel majoritet, det vill säga mer än hälften av de avgivna rösterna. Lag och stadgar kan dock föreskriva kvalificerad majoritet för vissa slags beslut. Exempelvis krävs det vid stadgeändring för bostadsrättsförening (om inte alla röstberättigade är eniga) två föreningsstämmor, på första stämman räcker det med enkel majoritet, på andra stämman krävs som huvudregel minst två tredjedelar av röstande på stämman.

Vid lika röstetal har ordförande på stämman utslagsröst.

Om någon begär rösträkning (votering) i en sakfråga så ska det ske. En votering kan vara öppen eller slutet. I en sakfråga ska slutet votering ske om föreningsstämman beslutar så med enkel majoritet. Vid personval ska slutet votering ske om någon röstberättigad begär det.

Vid personval tillämpas så kallad relativ majoritet, det vill säga det förslag som samlat fler röster än något annat vinner.

7 kap 32-33 § LEF

Nytt version 1:

Anges nu hur man ska hantera en blank röstsedel på föreningsstämman. Gällde även tidigare, men fanns ej med i stadgarna.

Nytt 2023 års stadgar: Förtydligande kring vad som gäller vid blank sedel.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоорdföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Kommentar

Det är viktigt att alla beslut som fattas på föreningsstämman tydligt anges i protokollet samt vilken majoritet som har uppnåtts vid omröstning.

Att justera protokollet innebär att man godkänner protokollets utformning. Om justeraren har en annan uppfattning om protokollets utformning så får en notering göras vid justerarens namnteckning alternativt i en separat bilaga.

Stämmoprotokollet är inte offentligt, men medlemmarna i föreningen har rätt att ta del av det. Det finns dock ingen skyldighet att skicka ut det, utan det räcker att det hålls tillgängligt hos föreningen.

7 kap 38 § LEF

Nytt 2023 års normalstadgar: Förtydligande har gjorts i lag om att protokollet ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet. Motsvarande ändring har gjorts i stadgarna, 6 kap. 39 § lagen om ekonomiska föreningar.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Kommentar

I alla HSB bostadsrättsföreningar ska det finnas en så kallad HSB-ledamot. Det är en styrelseledamot som är utsedd av HSB. HSB-ledamoten ingår i antalet styrelseledamöter.

Nytt version 2:

Styrelseordförande väljs på föreningsstämman. Stadgarna ändrades för att följa HSB kod för bostadsrättsföreningar, där det framgår att styrelseordförande ska väljas på föreningsstämman. Även styrelseordföranden är en av de ordinarie styrelseledamöterna.

HSB-gemensam bestämmelse Vad gäller utseende av HSB-ledamot.

Fullmakt Ej det som gäller utseende av HSB- ledamot

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman.

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Kommentar

Nytt version 1:

Det har tagits bort att styrelsen ska utse vice ordförande. Det står givetvis bostadsrättsföreningarna fritt att göra det, men det är inget krav att ha en vice ordförande. Styrelsen kan utse högst fyra firmatecknare, tidigare måste fyra firmatecknare utses. Nu räcker det med två firmatecknare om båda är styrelseledamöter. I en liten bostadsrättsförening kan det kännas mycket att ha fyra firmatecknare.

Nytt version 2:

Styrelsens ordförande väljs på föreningsstämman. Tidigare konstituerade hela styrelsen sig själva. Stadgarna ändrades för att följa HSB kod för bostadsrättsföreningar, där det framgår att styrelseordförande ska väljas på föreningsstämman.

Nytt 2023 års stadgar: Om styrelseordförande skulle avsluta sitt uppdrag under mandattiden har styrelsen numera möjlighet att inom sig välja en ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma (kan vara extra eller ordinarie).

I tidigare version angavs att styrelsen inom sig skulle utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet. Den rollen har ansetts otidsenlig och har tagits bort. I stället ska styrelsen inom sig utse ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

Kommentar

För att styrelsen överhuvudtaget ska kunna fatta beslut krävs att minst hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande på styrelsemötet.

Huvudregeln vid omröstning i styrelsen är att det förslag som får en majoritet av rösterna vinner, enkel majoritet. Observera dock att om det endast är närvarande det minsta antal styrelseledamöter som krävs för att styrelsen ska vara beslutsför så krävs att styrelseledamöterna är eniga. Exempel: Styrelsen består av 8 styrelseledamöter. Det krävs att minst 5

styrelseledamöter närvarar för att styrelsen ska vara beslutsför och då krävs det enhällighet för beslut.

Nytt 2023 års stadgar: Rubriken är ändrad för att tydliggöra att paragrafen behandlar såväl beslutsförhet som majoritetskrav vid styrelsebeslut.

Lagtexten är ändrad från beslutför till beslutsför. Motsvarande ändring har gjorts i stadgarna.

Förtydligande har gjorts i lag att jäviga styrelseledamöter ska vid bedömningen av om styrelsen är att anse som beslutsför anses som frånvarande, varpå motsvarande förtydligande gjorts i stadgarna.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

Kommentar

Det är viktigt att alla beslut som fattas tydligt anges i protokollet. Har någon styrelseledamot haft delegation att besluta om till exempel tillstånd för andrahandsupplåtelse är det viktigt att det på näst följande styrelsemöte tas upp och förs in i protokollet.

Styrelseprotokollet är att se som styrelsens arbetsmaterial och är inte offentligt. Medlemmarna i föreningen har inte rätt att kräva att få ta del av styrelseprotokollen.

Protokollen sparas för evigt.

För att det ska anses tillräckligt att protokollen sparas i digital form krävs att föreningen upprättar sina styrelseprotokoll i elektronisk form med elektronisk underskrift (dvs ej att fysiska undertecknade protokoll scannas in).

6:8 LEF

Nytt version 1:

Tidigare saknades helt en paragraf om styrelseprotokoll.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Kommentar

Grundtanke att inom HSB ha en sammanhållen gemensam revision. Syftet med detta är att tillvarata kunskaper och erfarenheter som kan spridas inom HSB och därigenom underlätta för föreningen att uppnå hög säkerhet i rutiner, att upprätthålla god redovisningssed och att förbättra effektiviteten.

HSB Riksförbund brukar utse Borevision till revisor. I praxis kan dock bostadsrättsföreningen begära att HSB Riksförbund ska utse en annan revisor än Borevision. Bostadsrättsföreningen kommer då in med begäran om revisorsbyte.

Nytt version 5:

En lydelse har tagits in om att revisionsberättelsen ska lämnas från revisorerna till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman (vilket överensstämmer med lagändring i 8:13 LEF som trädde i kraft 1 juli 2017). Tidigare var denna tidsfrist två veckor före föreningsstämman och bostadsrättsföreningen fick själv fylla i ett datum i stadgarna.

Tiden för då handlingar ska finnas tillgängliga för medlemmarna före föreningsstämman har ändrats i stadgarna från en vecka före föreningsstämman till två veckor före föreningsstämman. Även denna ändring har sin grund i lagändring som trädde i kraft 1 juli 2016 (7:22 LEF).

Nytt 2023 års stadgar: Bolagsverket har haft synpunkter på den tidigare formuleringen ”fram till nästa ordinarie föreningsstämma” när det gäller revisors mandattid. Mandattiden har därför ändrats till ”ett år”.

HSB-gemensam bestämmelse Vad gäller revisor som utses av HSB Riksförbund.

Fullmakt Ej det som gäller revisor som utses av HSB Riksförbund

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

Kommentar

Det saknas i princip lagregler kring valberedningens arbete. I HSB kod för bostadsrättsföreningar så finns viss reglering kring hur valberedningen bör arbeta. Det rekommenderas bland annat att det tas fram en valberedningsinstruktion.

Nytt version 1:

Tidigare utsågs en ledamot till sammankallande i valberedningen. Nu utses en ledamot till ordförande i valberedningen.

Det är nytt att det framgår av stadgarna att valberedningen ska lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer. En del valberedningar har arbetat så redan tidigare, men nu har det förts in i stadgarna

Nytt 2023 års normalstadgar:

Bolagsverket har haft synpunkter på den tidigare formuleringen ”fram till nästa ordinarie föreningsstämma” när det gäller revisors mandattid. Detta har ändrats i 2023 års normalstadgar. För att få enhetlighet med övriga funktioner så har lydelsen gällande mandattiden ändrats även i § om valberedning och anges nu som ett år.

Fullmakt

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

Kommentar

Avsättning till yttre fond ett lagkrav. Viktigt att bostadsrättsföreningen ser till att underhålla fastigheten och också avsätta medel för detta.

Fond för inre underhåll ska enligt lydelsen i stadgarna användas för inre underhåll av lägenheten. Om styrelsen har för avsikt att upphöra med fonden för inre underhåll får utbetalning inte ske rakt av ur fonden, utan utbetalning får endast ske då pengarna ska användas för inre underhåll.

Enligt paragrafens lydelse är det ok att det inte görs någon avsättning till fond för inre underhåll. Styrelsen avgör hur mycket som ska föras över till fonden och styrelsen kan besluta att 0 kr förs över.

Nytt version 1:

Det är nytt att styrelsen beslutar om hur mycket medel som ska avsättas till fonden för yttre underhåll. Tidigare var det stämman som fattade beslut i denna fråga. Styrelsen har ett ansvar för att sköta underhållet av föreningens fastighet och det är då rimligt att det är styrelsen som ska besluta om hur stora avsättningar som behövs för underhållet.

HSB-gemensam bestämmelse Vad gäller yttre fonden (undantag gäller vid användning av den färdiga anpassningen som gäller sparande och investeringsbehov utan yttre fond som togs fram 2023).

Fullmakt såvitt avser borttagande av stycket om inre fond.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

Kommentar

Nytt version 1:

Det har lagts till att underhållsplanen regelbundet ska uppdateras.

HSB-gemensam bestämmelse (undantag gäller vid användning av den färdiga anpassningen som gäller sparande och investeringsbehov utan yttre fond som togs fram 2023).

§ 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Kommentar

Nytt 2023 års normalstadgar:

På grund av en lagändring i årsredovisningslagen har stycke två lagts till i stadgarna, innebärandes att föreningen måste redovisa förlust, 6 kap. 3 a § årsredovisningslagen.

BOSTADSRÄTTSFÖRFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

Kommentar

Observera att det endast är bostadsrättshavaren som har rätt att få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.

8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.
12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. Brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

Kommentar

Varje bostadsrättsförening är olika. Bostadsrättsföreningen behöver se över om underhållsparagraferna passar den specifika föreningen. Om anpassning görs i underhållsparagraferna är det viktigt att tänka på konsekvenserna och se till så att § 31 och § 32 verkligen går ihop. Om man ändrar något beträffande bostadsrättshavarens ansvar i § 31 måste kanske även en ändring göras i § 32.

Ansvar för sådana delar som bostadsrättsföreningen ansvarar för enligt lag kan inte läggas över på bostadsrättshavaren.

Tänk på att stadgarna enbart reglerar delar av fastigheten som är upplåtna med bostadsrätt. För exempelvis en uteplats som inte är upplåten med bostadsrätt finner man inte svar i stadgarna kring underhållsansvaret.

Nytt version 1:

Punktlistan i paragrafen har numrerats för att göra det lättare att hänvisa till viss punkt.

Ingress. Om bostadsrättshavaren önskar ta den av bostadsrättsföreningen tecknade bostadsrättstilläggsförsäkringen i anspråk ska bostadsrättshavaren svara för självrisk och åldersnedskrivning.

Punkten 5. **Ytterdörren** ligger på bostadsrättsföreningen. Däremot är alla funktionsdelar kvar på bostadsrättshavaren.

Punkten 6. **Isolerglaskasset** har lagts till.

Punkten 14. Bostadsrättshavaren ansvarar **för samtliga elledningar** enligt de nya stadgarna. Tidigare var det endast synliga ledningar, men det är komplicerat att dela ansvar för en kabel som delvis är synlig och delvis är inbyggd, varför skrivningen har ändrats.

Punkten om egna installationer har tagits bort. 1 2003 års normalstadgar fanns en punkt angående egna installationer. Att den nu är borttagen i de nya normalstadgarna beror på att den riskerar att bli missvisande. Bostadsrättshavaren svarar i princip alltid för egna installationer. Om installationerna har utförts på de områden som bostadsrättsföreningen ansvarar för (exempelvis avlopp eller ventilation) måste bostadsrättsföreningen agera direkt mot den som utfört den felaktiga åtgärden och inte mot den som "har ärvt" problemet efter en överlåtelse.

Nytt 2023 års normalstadgar:

I första stycket finns nu information om mark, förråd m.m. Motsvarande information fanns tidigare längre ned i bestämmelsen. Syftet med att omformulera och flytta texten är att tydligare klargöra vad som gäller för mark m.m. som är upplåten med bostadsrätt.

Viss omformulering har skett i det tredje stycket för att klargöra att bostadsrättshavaren är skyldig att följa anvisningar som föreningen lämnar. Genom en mer generell formulering så omfattar det även anvisningar gällande skötsel av marken.

Punkten 12. Punkten har ändrats något för att förtydliga att all slags installation som påverkar ventilationen alltid kräver tillstånd av styrelsen. Ansvar för **rengöring och byte av filter** har också lagts till.

Punkten 14. **Elradiatorer och elburen handdukstork** har lagts till.

Punkten 15. Ny punkt om **målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar**. Tidigare fanns skrivning om målning men med den nya lydelsen ansvarar bostadsrättshavaren endast för målning av just vattenburna radiatorer och värmeledningar. Elradiatorer i sin helhet ligger på bostadsrättshavaren enligt nya punkt 14 ovan.

Sista stycket. Det har lagts till en skrivning om tiden för bostadsrättshavarens anmälan av fel. Bostadsrättshavaren är nu skyldig att anmäla fel och brister i de delar föreningen svarar för utan dröjsmål.

Fullmakt

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar,

4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr
6. Brevlåda och postbox.

Kommentar

Nytt version 1:

Hela ventilationssystemet ligger nu på bostadsrättsföreningen. Ventilationsdon låg tidigare på bostadsrättshavaren.

Ansvar för ytterdörren ligger i de nya stadgarna på bostadsrättsföreningen. Tidigare låg ansvaret för ytterdörren på bostadsrättshavaren. Om en bostadsrättsförening önskar att ansvaret för ytterdörren fortfarande ska ligga på bostadsrättshavaren så kan en anpassning göras i § 31 och § 32.

Nytt 2023 års normalstadgar:

Punkten 3. Tillägg har skett för att förtydliga att det är vattenburna radiatorer som avses samt att föreningen ansvarar för vattenburen golvvärme och vattenburen handdukstork. Tillägg att bostadsrättshavaren ansvarar för målning.

Punkten 6. Tidigare fanns en punkt om ansvar för staket. Den har nu tagits bort. Detta beror bland annat på att det kan vara missvisande eftersom föreningen inte kan anses svara för alla staket, exempelvis ett staket uppfört av bostadsrättshavare på mark upplåten med bostadsrätt.

Fullmakt

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Kommentar

Huvudregeln är som framgår av § 31 att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet. Undantagsregler beträffande fördelningen av reparationsansvaret gäller vid brand- och vattenledningsskada samt ohyra. Vid reparation på grund av dessa skador ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan har uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från honom själv eller av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som han inrymt i sin lägenhet eller som där utför arbete för hans räkning. När det gäller brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren har brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

Rättsfall finns kring gränsdragningen för vad som är en vattenledning, NJA 2006 s 732.

Det finns ett rättsfall (NJA 2011 s 548) som klargör att bostadsrättsföreningen vid brandskada inte kan föra över det åldersavdrag som görs på bostadsrättshavaren. Motsvarande torde gälla vid vattenledningsskada.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Kommentar

Större delen av paragrafen är oförändrad. Paragrafen tillämpas ofta vid åtgärder i samband med stamreovering. Till exempel genom att föreningen byter ut kakel, klinker, toalettstol med mera i samband med stamreoveringen.

Nytt version 1:

I 2003 års normalstadgar fanns en mening att återställande ska ske till sedvanlig standard. Denna mening har tagits bort. Utan att ta ställning till hur en eventuell ersättningssituation ska se ut förefaller det orimligt att i stadgarna begränsa möjligheterna till ersättning för dem som haft en förhållandevis bättre standard.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Kommentar

Paragrafen är bland annat ofta aktuell vid balkongutbyggnader och vid stamreoveringar då föreningen tar över bostadsrättshavarens underhållsansvar. Vid större om- eller tillbyggnader är det viktigt att fundera över om beslutet kan innebära att en bostadsrätt kommer att förändras.

Det kan anses som en förändring av bostadsrätten trots att inte själva lägenheten i sig förändras utan till exempel andra utrymmen i huset såsom tvättstuga eller förråd. Det kan också anses vara en förändring av lägenheten om en bostadsrättshavare får sämre ljusförhållanden i lägenheten, till exempel på grund av balkongbygge. Även om förändringen objektivt sett kan anses vara positiv för bostadsrättshavaren så kan det vara en förändring enligt denna paragraf.

9:16 p 2 BrL

Nytt version 1:

Helt ny paragraf, men motsvarar helt vad som framkommer ur bostadsrättslagen. Det anses ändå som att den är viktig i sammanhanget och därför bör finnas med.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpas bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Kommentar

Vid mer allvarliga fall av brister i lägenheten kan föreningen ha rätt att avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Exempelvis om det bristfälliga underhållet medför att annans säkerhet äventyras eller då det finns risk för omfattande skador på annans egendom.

7 kap 12 a § BrL

Nytt 2023 års normalstadgar:

Tillägg har gjorts så att bestämmelsen överensstämmer med lagändring. Föreningens rätt till avhjälpande på bostadsrättshavarens bekostnad omfattar nu även åtgärder som vidtas i strid med § 37.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

Kommentar

Paragrafen reglerar när bostadsrättshavaren måste inhämta styrelsens tillstånd för att utföra åtgärder i lägenheten.

Med annan väsentlig förändring av lägenheten anges som exempel i förarbetena förändringar som innebär att en lägenhets karaktärsdrag inte beaktas eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Om en bostadsrättshavare utan styrelsens tillstånd har vidtagit åtgärder som omfattas av paragrafen så hamnar bevisbördan på styrelsen att kunna visa att åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

7 kap 7 § BrL

Nytt 2023 års normalstadgar:

Tillägg har gjorts så att bestämmelsen överensstämmer med lagändring. Det framgår numera att tillstånd inte bara krävs vid ändring utan även vid *installation* av vissa ledningar. Det har även tillkommit punkter om ventilation och sådant som rör brandskydd. För lägenheter som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs numera alltid tillstånd för åtgärder som innebär att ett sådant värde påverkas. Vidare har det lagts till att tillstånd kan förenas med villkor och att bostadsrättshavaren kan vända sig till hyresnämnden för prövning. Tidigare prövades tillståndsfrågor av tingsrätten som första instans.

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Kommentar

Störningar kan bestå i till exempel oljud såsom skrik, hög musik, lukter, hotfullt beteende. Vid bedömning av vilka störningar som man som bostadsrättshavare måste acceptera kan man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla.

Om styrelsen i föreningen gör bedömningen att det förekommer störningar enligt bostadsrättslagens mening så ska en tillsägelse sändas till bostadsrättshavaren samt en underrättelse skickas till socialnämnden i den kommun där lägenheten ligger. Det är viktigt att dessa handlingar är formellt riktigt utformade.

Vid särskilt allvarliga störningar kan uppsägning ske utan att en rättelseanmodan först har tillsänts bostadsrättshavaren. Exempel då det kan röra sig om särskilt allvarlig störning är om bostadsrättshavaren gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, ex

mordbrand, eller om det förutses att en rättelseanmodan inte kommer leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de omkringboende.

Att utsätta sina grannar för störningar av en viss grad är en förverkandegrund.

7 kap 9 § BrL

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

Kommentar

Föreningen har alltid en rätt att få tillträde till en lägenhet för att utföra arbeten som föreningen svarar för eller för att utöva tillsyn över de delar i lägenheten som föreningen ansvarar för enligt stadgarna. Likaså har föreningen rätt till tillträde för att utrota ohyra. Föreningen eller dess företrädare, såsom hantverkare, besiktningsmän, har rätt att få tillträde.

Det finns inte någon lagregel om hur lång tid i förväg tillträde ska begäras. Givetvis bör tidpunkten för tillträdet inte sättas alltför snäv från det att begäran skickas och hänsyn bör tas till bostadsrättshavarens intressen.

För att komma in i lägenheten kan ansökan om särskild handräckning lämnas in till kronofogdemyndigheten.

Att neka föreningen tillträde till lägenheten utan giltig ursäkt är också en förverkandegrund.

7 kap 13 § BrL

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

Kommentar

Om någon annan än bostadsrättshavaren självständigt brukar lägenheten är det frågan om en andrahandsupplåtelse. Det saknar betydelse till vem bostadsrättshavaren upplåter lägenheten och om bostadsrättshavaren tar betalt eller lånar ut den gratis. Det kan ibland bli en gränsdragningsfråga mellan inneboende och andrahandsupplåtelse. Om den som bor i lägenheten självständigt brukar lägenheten rör det sig om en andrahandsupplåtelse.

Nytt version 3:

De skäl som bostadsrättshavaren ska ha för att få samtycke till en andrahandsupplåtelse har ändrats från beaktansvärda skäl till skäl. Ändringen har gjorts med anledning av att Riksdagen har fattat beslut om en lagändring av bostadsrättslagen beträffande andrahandsupplåtelse. Lagändringen trädde i kraft den 1 juli 2014. Till grund för lagändringen ligger en proposition Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter (prop. 2013/14:142).

I propositionen framhålls att synen på bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen bör vara mer generös. Exempel på två situationer där skälen är mer generösa än det är i dagsläget är: att det i regel bör vara möjligt att få tillstånd att upplåta en lägenhet till en närstående samt att om en bostadsrätt är svårsåld bör en andrahandsupplåtelse kunna komma ifråga under en övergångsperiod (normalt max 1 år).

Att upplåta lägenheten i andrahand utan tillstånd är en förverkandegrund.

7 kap 11 § BrL

§ 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Kommentar

Som huvudregel är det tillåtet att ha en inneboende i lägenheten. Det kan ibland bli en gränsdragningsfråga mellan inneboende och andrahandsupplåtelse. Om den som bor i lägenheten inte självständigt brukar lägenheten rör det sig om en inneboende.

Att ha en inneboende i sin lägenhet är inte tillåtet om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Att inhysa inneboende i sin lägenhet som är till men för bostadsrättsföreningen eller medlem är en förverkandegrund.

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

Kommentar

En bostadsrättslägenhet får endast användas för det ändamål som den är avsedd. Ändamålet bör framgå av det skriftliga upplåtelseavtalet.

Avvikelsen ifrån det avsedda ändamålet kan inte åberopas om det endast är av mindre betydelse, utan det krävs att det är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem.

I regel förbjudet att använda en bostadslägenhet till kontor eller affärslokal. Likaså kan det vara av avsevärd betydelse om en bostadslägenhet används för yrkesverksamhet som innebär att bostadsrättshavaren i mer betydande omfattning tar emot allmänhet i lägenheten.

Rättsfallet NJA 1991 s 343 klargör att det var att anse som ett annat ändamål av avsevärd betydelse då en ”affär” som använts som fruktaffär gjordes om till pizzeria.

Att använda lägenheten i strid mot ändamålet är en förverkandegrund.

7 kap 6 § BrL

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

Kommentar

I en situation då bostadsrätten är svårsåld kan bostadsrättshavaren i stället välja att avsäga sig bostadsrätten för att på så sätt bli fri från sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavaren blir fri från sina förpliktelser vid tidpunkten då bostadsrätten övergår till föreningen.

Avsägelse innebär att bostadsrättshavaren avstår helt från ersättning för sin bostadsrätt.

4 kap 11 § BrL

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7–9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Kommentar

De förverkandegrunder som nämns är desamma som enligt bostadsrättslagen och tidigare stadgar.

Nytt version 1:

Strukturen har ändrats och en lång rad paragrafer har inarbetats i texten. På så vis slipper man mängder med hänvisningar.

Nytt version 3:

Det har lagts till att det ska utgöra en förverkandegrund att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse. Reglerna för förverkande är desamma som vid utebliven årsavgift, till exempel får försummelsen inte endast vara av ringa betydelse samt att det finns möjlighet att återvinna nyttjanderätten om betalning sker inom återvinningsfristen. Ändringen har gjorts med anledning av att Riksdagen fattade beslut om en lagändring av bostadsrättslagen beträffande andrahandsupplåtelse. Lagändringen trädde i kraft den 1 juli 2014. Till grund för lagändringen ligger en proposition Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter (prop. 2013/14:142).

Nytt 2023 års normalstadgar:

Det har lagts till att det ska utgöra en förverkandegrund att utföra en renoveringsåtgärd i lägenheten utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden. Innan uppsägning kan ske behöver bostadsrättshavaren ges möjlighet att vidta rättelse. Föreningen måste anmoda om rättelse inom två månader från det att föreningen fick kännedom om att en åtgärd vidtagits utan tillstånd. Bostadsrättshavaren ska vidta rättelse så snart som möjligt. Om bostadsrättshavaren

hinner vidta rättelse innan föreningen säger upp bostadsrättshavaren får uppsägning inte ske. Ändringarna överensstämmer med lagändringen.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

Kommentar

Nytt version 1:

Detta är en ny paragraf som samlar upp i vilka fall särskilda meddelanden måste sändas, något som varit svårt att tydligt få fram genom stadgar och lag.

Nytt version 5:

En skrivning har förts in om möjligheten att under vissa omständigheter använda sig av elektroniska hjälpmedel då krav enligt lag finns på skriftlig information. Se vidare under kommentaren till § 16.

Nytt 2023 års normalstadgar:

Sedan den 1 juli 2018 finns det inte längre krav på att ange hur andra meddelanden än kallelse ska ske. Det finns dock inte något som hindrar en bostadsrättsförening från att ha en sådan bestämmelse i sina stadgar. Bestämmelsen finns därför kvar, men har utökats med fler möjliga sätt för att lämna meddelanden. Det tidigare stycket om möjligheten att använda elektroniska hjälpmedel har tagits bort, se vidare under kommentaren till § 16.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

Kommentar

Paragrafen anger situationer då stämmobeslut krävs. Vid försäljning, gåva mm av föreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt behöver beslut fattas på föreningsstämma. Likaså krävs stämmobeslut vid väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Beträffande vad som är en väsentlig förändring måste en bedömning göras i varje enskilt fall. Vidare klargörs att det är en styrelseuppgift att ansöka om inteckning mm.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB;

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund;

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

Kommentar

Av paragrafen kan man utläsa att då en bostadsrättsförening beslutar om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar krävs alltid godkännande av styrelsen för HSB, det vill säga ett beslut av styrelsen för den regionala HSB-föreningen. Om beslutet om ändring av stadgarna inte överensstämmer med av HSB Riksförbunds rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar krävs dessutom ett godkännande av styrelse för HSB Riksförbund. Beträffande anpassningar i vissa paragrafer kan HSB Riksförbund ha lämnat en fullmakt till en handläggare på HSB-föreningen (som genomgått en stadgeutbildning) att godkänna anpassningarna för HSB Riksförbunds räkning.

HSB-gemensam bestämmelse

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

Kommentar

Nytt version 1:

Vid utträde från HSB har i bestämmelsen förtydligats att det då inte behövs godkännande från HSB för att byta stadgar och företagsnamn. En bostadsrättsförening som lämnar HSB ska byta stadgar och ändra sitt företagsnamn.

HSB-gemensam bestämmelse

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Kommentar

Vid en upplösning av bostadsrättsföreningen fördelas föreningens tillgångar utifrån vardera bostadsrättslägenhets insats.