

Stockholm 2024-03-19

## Stadgerevision

Föreningen har lämnat mig uppdraget att gå igenom föreningens nuvarande stadgar och ta fram utkast till nya stadgar utifrån Fastighetsägarnas mönsterstadgar. Sedan föreningen uppdaterade sina nuvarande stadgar har lagändringar genomförts.

Jag har gått igenom era nuvarande stadgar och tagit fram ett utkast till nya stadgar, se bilaga. Stadgeutkastet är generellt mer omfattande än era nuvarande stadgar och följer nuvarande lagstiftning. Att stadgarna är mer utförliga underlättar användningen av stadgarna som ett verktyg i föreningens dagliga verksamhet såväl för medlemmar som styrelse. I nedanstående redogörelse kommenterar jag de större skillnaderna gentemot de befintliga stadgarna.

Lagändringar som påverkat stadgarna från 2018 till 2024 är följande;

- 2018, GDPR ersatte tidigare lagen om personuppgifter
  - 2020, Landsting till region, dvs Kommun och region får inte vägras medlemskap.
  - 2023, I juni 2022 tog riksdagen beslut om ändringar i bostadsrättslagen, vilka började gälla den 1 januari 2023. Lagförslaget som antogs kallas Tryggare Bostadsrätt och syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Flera av lagförslagen påverkar alla bostadsrättsföreningar, däribland tydligare regler kring renovering i bostadsrätter och rösträtt.
  - 2024, 2023 tog riksdagen beslut om ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Ändringarna som gäller från 1 januari 2024 möjliggör för bostadsrättsföreningar att hålla föreningsstämma helt digitalt. En bostadsrättsförening som vill utnyttja möjligheten att hålla föreningsstämma helt digitalt behöver särskilt ange detta i sina stadgar.
-

Mina kommentarer följer paragraferingen i stadgeutkastet.

### §§ 2-7 Ändamål och Medlemskap

Följer av era §§3,4

Medlemskapsreglerna är generellt mer omfattande än i era nuvarande stadgar. Det tydliggör och är mer pedagogiskt att ha rubriker så att alla kan hitta lätt i stadgarna.

Medlemskapsprövning- juridisk person är tydligare att föreningen kan neka juridisk person.

### §§8-14 Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt

Följer av era §§7-12

Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt är generellt mer omfattande än i era nuvarande stadgar.

Nya skrivning är bl.a.;

§ 11 En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 12 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 10 § 1 st. är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

### §§15 och 16 Insats och avgifter

Följer av era §§ 5 och 6

I § 15 stycke 2 nämns andelstal och ändring av dessa som inte nämns i era paragrafer, i § 16 nämns exempelvis; *Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.* Vilket ni inte har med i era stadgar.

## §§17-20 Ansvar för mark, hus och lägenheter, Bostadsrättshavarens ansvar

Följer av era §§ 13.1-13,8

## §§ 21-25 Bostadsrättshavarens skyldigheter

Följer av era §§15-20

I juni 2022 tog riksdagen beslut om ändringar i bostadsrättslagen, vilka började gälla den 1 januari 2023. Lagförslaget som antogs kallas Tryggare Bostadsrätt och syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Flera av lagförslagen påverkar alla bostadsrättsföreningar, däribland tydligare regler kring renovering i bostadsrätter och rösträtt.

Reglerna avseende vilken typ av ombyggnationer som en bostadsrätthavare behöver styrelsens tillstånd för att få utföra har utökats i bostadsrättslagen. Redan innan lagändringen krävdes tillstånd av föreningens styrelse för vidtagande av vissa åtgärder i lägenheten, men vilka åtgärder som kräver tillstånd från styrelsen har nu utökats och preciserats i lagen. En nyhet var också att en bostadsrättsförening i sina stadgar inte kan låta bostadsrätthavare utföra fler åtgärder utan tillstånd än vad lagen föreskriver, vilket tidigare var möjligt. En styrelse får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Med den nya lagändringen får den bostadsrätthavare som är missnöjd med styrelsens beslut begära att hyresnämnden prövar frågan.

Mot bakgrund av ändringarna i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen, som anges ovan, har även en bostadsrättsförenings möjligheter att tillse att en eventuell brist avhjälps i en lägenhet förstärkts. I linje med att reglerna för vilka åtgärder en bostadsrätthavare får utföra i sin lägenhet utan tillstånd från styrelsen har stramats åt så har även reglerna för vad som händer om en bostadsrätthavare utför en tillståndspliktig åtgärd utan tillstånd skärpts. Den bostadsrätthavare som utför en olovlig renoveringsåtgärd riskerar att föreningen säger upp den aktuella bostadsrätten på grund av förverkande. Med anledning av denna lagändring i 7 kap § 7 framgår det av § 24 i utkast och er § 15, se text;

### § 24 Ändringar i lägenhet

Bostadsrätthavaren 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 föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

#### §§26-30 Bostadsrättshavarens användning av lägenheten

Följer av era §§16-21

I utkastet tydligare med rubriker blir mer lättöverskådligt.

Exempelvis finns inneboende med som inte finns med i era nuvarande stadgar

I § 30 i utkastet finns en ny förverkandegrund som bygger på 7 kap 7§ bostadsrättslagen om ändringar i lägenhet.

#### § 31 Medlemsförteckning

Följer av era § 28

#### § 32 Räkenskapsår

Följer av er §22

#### §§ 33-39 Styrelse, revisorer och valberedning

Följer av era §§ 23-30

§ 30 och era §23. Jag har här tagit in er skrivning av styrelsens sammansättning vill ni kika på vår skrivning i mönsterstadgar kan ni säga till. Vill ni kunna ha en extern ledamot? I så fall kan jag ta in den skrivningen.

§ 35 gällande firmateckning era § 25. Här har jag tagit in er skrivning.

§ 39 era § 30. Lite annorlunda skrivning gällande valberedning

## §§ 40-45 Föreningsstämma

Följer av era §§ 31-35

### § 41 Digital stämma

I november 2023 tog riksdagen beslut om ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Ändringarna som gäller från 1 januari 2024 möjliggör för bostadsrättsföreningar att hålla föreningsstämma helt digitalt. En bostadsrättsförening som vill utnyttja möjligheten att hålla föreningsstämma helt digitalt behöver särskilt ange detta i sina stadgar. Föreningar som inte önskar ha möjligheten att hålla helt digitala föreningsstämmor behöver inte göra detta tillägg i sina stadgar.

§ 44 följer av era § 33

### § 47 Underhållsplan och fond

Följer av era §36

Skiljer sig från era vill ni ha den i mitt utkast eller er?

### §§ 48 Vinst

Följer av era § 37

### § 49 Föreningens tillgångar vid upplösning

Följer av era § 38

### § 50 Lagstiftning

Följer av era § 39

Återkom vid frågor och ändringar.

Allt gott!

Vänligen,

Anette Krising Brolin

Fastighetsjurist-/ Bolagsjurist

