

Bakgrunden till att ändra i stadgarna

Förändringar har skett i bostadsrättslagen, som gäller fr.o.m. den 1 januari 2023.

Förändringarna i lagen innebär bl.a:

- Tydligare regler om vilka renoveringar som innebär en väsentlig förändring i en bostadsrättslägenhet och som därmed kräver styrelsens tillstånd,
- Ny förverkandegrund som ger föreningen rätt att säga upp en bostadsrättshavare som utför en väsentlig förändring i sin lägenhet utan att ha styrelsens godkännande,
- Möjlighet för bostadsrättshavare att få tillstånd till nekad renoveringsåtgärd i hyresnämnden,
- Förändringar i medlems rösträtt på föreningsstämma. Från och med 1 januari får en bostadsrättsförening inte i stadgarna längre frångå huvudregeln om att medlem endast har en röst.

Kommentarer till ändringar i stadgarna 2023

Allmän kommentar: Genomgående i förslaget har paragraftecknet flyttats och står nu först i alla paragrafer.

Kommentar § 3: När föreningen ändrade sina stadgar 2018 var tanken att inga överlåtelse skulle ske till juridiska personer. Genom lag SFS 2019:873 kan kommuner och regioner inte nekas som medlemmar därför bör denna lydelse finnas med i nya stadgar.

Kommentar § 5: Styrelsen ska i samband med ansökan om medlemskap göra en seriös och på objektiva skäl grundad bedömning. Hyresnämnden har vid medlemskapsprövning ställt krav på att styrelsen i vart fall ska kunna göra sannolikt att förvärvaren inte kommer att bosätta sig i lägenheten. Det räcker inte med ett antagande.

Kommentar § 6: Begreppet registrerad partner har utmönstrats ur bostadsrättslagen.

Kommentar § 8: Paragrafens andra stycke har i föreslagen lydelse kompletterats med möjligheten att ta ut en förhöjd årsavgift även för takterrass. I samband med det har också högsta nivån för procentsatserna för avgifterna setts över och ökats något. Procentsatserna för dessa förhöjda årsavgifter är inte reglerade i lag och är endast ett förslag.

Kommentar § 9: Ingen ändring avseende överlåtelse- och pantsättningsavgift men det förekommer att föreningar vill ha möjlighet att ta ut högre avgifter med anledning av att förvaltare tar ut en högre avgift av föreningen för hantering av överlåtelse och pantsättningar. Procentsatserna är inte lagreglerade.

Kommentar § 11: Språklig justering.

Kommentar § 13: Språklig justering.

Kommentar § 15: Fastställande av röstlängd ska lämpligen ske innan några val och beslut äger rum. P 9 revisorns ändrat till revisorernas. Tillägg i p. 13 om eventuellt arvode för valberedning.

Kommentar § 16: Första stycket har kompletterats med tillägg om att det är styrelsen som kallar till stämma, vad kallelsen måste innehålla samt förtydliganden kring regler om stadgeändringar. Ett

förtydligande har även införts om att samma kallelsefrister gäller även om stämman ska fatta beslut i fråga om stadgeändring, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

Förklarande tillägg har gjorts om att kallelse per post krävs i vissa specialfall, t.ex. att ordinarie stämma hålls på annan tid än vad stadgarna anger.

Sista stycket kan strykas om gemensamma utrymmen i föreningens hus eller webbsida saknas.

Kommentar § 18: Begreppet registrerad partner har utmönstrats ur bostadsrättslagen.

Kommentar § 22: Kompletterat bestämmelsen med en uppgift om vilka som kan utses till valberedare.

Kommentar § 27: Språklig justering.

Kommentar § 30: Språklig justering.

Kommentar § 35: I första stycket har en anpassning till gällande lag skett.

Paragrafen har i andra stycket kompletterats med en skrivning om bostadsrättshavarens skyldighet att följa styrelsens anvisningar i olika hänseenden.

I tredje och femte stycket har ett antal kompletteringar och förtydliganden skett avseende bostadsrättshavarens underhållsansvar för husets olika delar.

Kommentar § 36: Ny rubrik och språkliga ändringar. Genom sista meningen har det förtydligats att bestämmelsen även gäller lägenhetskompement.

Kommentar § 37 a: En helt ny paragraf som beskriver föreningens ersättningsskyldigheter vid inträffad skada.

Kommentar § 41: Tillägg med anledning av ändringarna i bostadsrättslagen den 1 januari 2023 (SFS 2022:1026).

Kommentar § 42: Ett antal kompletteringar och förtydliganden har skett avseende bostadsrättshavarens underhållsansvar för husets olika delar. I övrigt endast språkliga ändringar.

Kommentar § 43: Ändringar och tillägg med anledning av ändringarna i bostadsrättslagen den 1 januari 2023 (SFS 2022:1026).

Kommentar § 45: Paragrafen har fått en ny rubrik och det har förtydligats att den även omfattar vanvård och störningar i boendet.

Kommentar § 49: Här har kompletteringar skett med anledning av ändringarna i § 45 och ändringarna i bostadsrättslagen den 1 januari 2023 (SFS 2022:1026) angående tillståndspliktiga förändringar av lägenhet.

Kommentar § 54: Första stycket är helt nytt. Den nya lydelsen rekommenderar att en underhållsplan upprättas och årligen följs upp.

Även styckena tre och fyra är nya och innebär att om underhållsplan finns ska avsättning ske enligt underhållsplanen.