

Översikt de viktigaste ändringarna av stadgarna vid byte från 2016 års normalstadgar till 2023 års normalstadgar

Detta dokument ger en översikt över de viktigaste ändringarna i förslaget till nya normalstadgar. Ändringarna kan delas in i tre kategorier: Ändringar som beror på lagändringar i bostadsrättslagen, övriga ändringar i sak samt förtydliganden/språkliga ändringar. Till stadgeändringarna finns kommentarer där det anses behövligt. Dokumentet utgår från Riksbyggens normalstadgar för Riksbyggen-föreningar som baserar årsavgiften på andelstal. Övriga stadgar behöver ändras på samma sätt – se jämförelsedokument ” Riksbyggen normalstadgar brf 2023:1 – jämförelse med normalstadgar 2016 (uppdaterade 2019)” för fullständig översyn.

Översikt över ändringarna

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Meningen om att medlemskap som bygger på funktion eller anknytning i föreningen upphör om funktionen/anknytningen upphör stryks. Nytt tillägg om att medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

Kommentar medlemskap funktion/anknytning:

Förtydligande. Bestämmelsen syftar t.ex. på en vaktmästarbostad i föreningen, som person får bo i så länge denne arbetar som vaktmästare – det är mycket ovanligt nu för tiden. Det kan även handla om styrelseledamot – där menar vi dock att ledamoten kan kvarstå som ledamot, eftersom medlemskap enbart krävs vid stämмоval, inte under hela mandatperioden. Meningen är svårtolkad och fyller ingen praktisk funktion. Tillägget är till för att föreningar inte ska tro att de behöver fatta ett beslut om att medlemskapet upphör vid flytt.

§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Borttag att medlemskap bara kan nekas om medlem ”gör sannolikt” att hen ska bosätta sig i lägenheten.

Kommentar permanentboende:

Såsom stadgarna är utformade ger det intrycket att föreningen har större frihet att neka medlemskap pga. permanentboendekravet än vad föreningen har. Det är förenat med ekonomisk risk att neka medlemskap på felaktig grund, det finns rättsfall där föreningar har fått betala skadestånd pga. nekat medlemskap med hänvisning till permanentboendekravet. Det är i princip bara om förvärvaren öppet säger att hen inte ska bo i lägenheten som det går att neka på denna grund, såsom rättsläget ser ut.

§ 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelseavtalet ska undertecknas av parterna och innehålla information om mark och andra utrymmen (exempelvis förråd) som ingår i upplåtelsen.

§ 17 Årsavgift och andelstal

Betalning av årsavgiften ändras till månadsvis även för lokaler. Bank-, post eller girokontor stryks till förmån för ”standardiserad betaltjänstlösning”.

Stämmobeslut avseende ändrade andelstal krävs inte vid ny- eller tilläggsupplåtelse av bostadsrätter, även om övriga bostadsrättshavares inbördes förhållande rubbas så länge inte någon av övriga bostadsrättshavare får en högre årsavgift än tidigare.

Kommentar årsavgift och andelstal:

Lokaler debiteras månatligen redan i dag. Bankgirot kommer att stängas ner i slutet av 2023, det är bättre att använda sig av begrepp som inte bygger på vilken specifik leverantör som används.

Andelstal regleras inte i lag utan stadgarna styr. Om en enskild bostadsrättshavare vill bygga ut sin bostadsrätt, exempelvis genom ett uterum eller en råvind, krävs enligt nuvarande stadgar stämmobeslut. Många föreningar uppmärksammar inte detta, utan beslutar genom styrelsebeslut. Föreningar som noterar det tycker att det är omständligt att låta stämman fatta beslut i ett fall som bara påverkar en enskild medlem (och som är på dennes initiativ). Om övriga bostadsrättshavare inte påverkas av ombyggnationen ser vi inte någon anledning att stämman ska besluta om ändrade andelstal. Stämmobeslut kan fortfarande komma att krävas pga. väsentlig förändring av föreningens hus och mark, samt vid inbördes rubbning av andelstal i andra fall.

§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Höjning av överlåtelseavgiften från 2,5 % av gällande prisbasbelopp till 3,5 % av prisbasbeloppet. Höjning av pantsättningsavgift från 1 % av gällande prisbasbelopp till 1,5 %.

Kommentar överlåtelse- och pantsättningsavgift:

Riksbyggen behöver framöver höja avgiften för att inte göra ett underskott på hanteringen. Andra branschkollegor har redan de högre procentsatserna.

§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens underhållsansvar

Om garage, förråd eller annat utrymme ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten gäller samma ansvarsfördelning för dessa som för lägenheten. Kompletteringar med fler delar som bostadsrättshavaren svarar för när det gäller fönster, dörrar och inglasningspartier. Tillägg persienner och elektrisk golvvärme. Rekommendation om hemförsäkring. Anmaning om bostadsrättshavarens ansvar för att elinstallationer utförs korrekt. Ansvaret för icke synliga elledningar flyttas från föreningen till bostadsrättshavaren.

Kommentar underhållsansvar och elledningar:

Det mesta är förtydligande av vad som redan gäller. När det gäller elledningar är det däremot en förändring, där ansvaret för icke synliga ledningar flyttas från föreningen till bostadsrättshavaren. Många bostadsrättshavare utför renoveringar som påverkar elen i lägenheten. Det blir svårt att särskilja vilka delar som föreningen bär ansvaret för (icke synliga ledningar som föreningen tillfört lägenheten) och vilka delar som bostadsrättshavaren bär ansvaret för (nya ledningar som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten). Flera andra branschorganisationer har stadgar där bostadsrättshavaren bär ansvaret för samtliga elledningar i lägenheten.

§ 29 Föreningens ansvar

Ändrat från att föreningen bär ansvaret för icke synliga ledningar, till att föreningen bär ansvaret för ledningar som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande

vägg. Föreningen ansvarar för vattenburen golvvärme som är en del av husets uppvärmningssystem.

Kommentar icke synliga ledningar:

Ändringen är till för att minska problemet med ”förbyggda” ledningar. Många gånger byggs ledningar in vid bostadsrättshavarens renoveringar, och då kan det uppstå en diskussion huruvida det är föreningen eller bostadsrättshavaren som bär underhållsansvaret.

§ 36 Ändring av lägenhet

Fler ändringar än tidigare kräver styrelsens tillstånd. Nya inslag är installation eller ändring av anordning för ventilation, samt installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet. Ett tillstånd får förenas med villkor, exempelvis att bostadsrättshavaren står för de kostnader som åtgärden kan leda till för att fullgöra myndighetsbeslut. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Tillbyggnader

Markiser m.m. får bara monteras på husets utsida efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren bär underhållsansvaret för sådana anordningar.

Kommentar ändring av lägenhet och tillbyggnader:

De flesta ändringarna i § 36 beror på lagändringar. När det gäller tillbyggnader har detta gällt sedan tidigare men blir nu mer tydligt.

§ 39 Förverkandegrunder och § 41 Möjlighet att vidta rättelse m m

Otillåtna om- och tillbyggnader i lägenheten är en ny förverkandegrund enligt lag, dvs. grund för uppsägning. Krävs att ändringen är till skada eller olägenhet för föreningen, och att bostadsrättshavaren inte rättat sig efter tillsägelse. Rättelseanmaning måste skickas inom två månader från det att föreningen fick kännedom om den otillåtna ombyggnationen.

§ 48 Ledamöter och suppleanter

Förtydligas att styrelseordförande utses årligen, men att styrelseordförande fortfarande är ledamot av styrelsen och kan som sådan vara utsedd på längre tid. Förtydligas vem som är valbar till styrelseledamot. RB-suppleanten tas bort.

Kommentar RB-suppleanten:

Det är i praktiken väldigt sällan suppleanten till RB-ledamoten har möjlighet att ersätta en ordinarie RB-ledamot och vi har redan idag svårt att fylla alla vakanser vilket ställer till problem då stadgarna stipulerar att vi måste ha en suppleant. Andra branschkollegor har sedan många år tagit bort suppleanten till sin ledamot.

§ 49 Ordförande, sekreterare m fl

Tilllägg om att i förekommande fall utse elanläggningsansvarig.

Kommentar:

Lagkrav om elanläggningsansvarig, dock måste ej specifik person utses utan styrelsen i sin helhet kan bära ansvaret.

§ 51 Styrelsens beslutsföret

Förtydligas när styrelsen är beslutsför. Tillägg (som redan gäller enligt lag) om att alla ledamöter ska kallas till alla möten, och få nödvändiga underlag inför möten.

§ 52 Protokoll

Förtydligande om att det enbart är styrelseledamöter, suppleanter och revisorer som har rätt att ta del av styrelsens protokoll.

§ 57 Valberedning

Komplettering om att valberedningen även ska föreslå arvode (i praktiken gör valberedningen redan detta).

§ 58 När stämma ska hållas

Kompletterande bestämmelser om att föreningen även kan hålla stämman digitalt. När stämman hålls digitalt är den digitala delen öppen för utomstående utan särskilt stämmobeslut. Förtydligande om att personer som fyller en funktion på stämman alltid har rätt att närvara, utan särskilt stämmobeslut.

Kommentar digital stämma öppen för utomstående:

Digital stämma ny möjlighet efter 1 januari 2024. Vi tar in det i stadgarna redan nu för att minska antalet stadgeändringar. Som utgångspunkt är föreningsstämman en sluten tillställning för föreningens medlemmar. När stämman hålls digitalt går det inte att kontrollera vilka som närvarar. Då krävs att stämman fattar ett beslut om att godkänna utomståendes närvaro. Ett sådant beslut måste enligt lag biträdas av samtliga röstberättigade medlemmar på stämman, om inte annat anges i stadgarna. För att inte en enskild medlem ska kunna kullkasta möjligheten till digitalt deltagande har vi valt att stadgereglera frågan.

§ 59 Dagordning

Komplettering angående arvodet om att stämman får besluta om ett samlat arvode till flera eller samtliga styrelseledamöter som därefter fördelas av styrelsen.

Kommentar samlat arvode:

Av bostadsrättslagen framgår att stämman kan rösta om en klumpsumma, men eftersom lagen om ekonomiska föreningar innehåller ett förbud mot detta missförstås det ofta. Vi har därför valt att förtydliga med en särskild stadgebestämmelse.

§ 60 Kallelse

Ny möjlighet att kalla till stämma genom e-post. I vissa specialfall krävs dock kallelse per post, om inte stämman fattat vissa beslut och iakttagit en del rutiner m.m.

Kommentar kallelse per e-post

Kallelse per e-post är en efterfrågad möjlighet. I några undantagsfall är kallelse per e-post dock inte möjligt, om man inte har utfört vissa procedurer. Vi anser att det är för omständligt att tillåta kallelse per e-post i dessa sällsynta fall och har därför undantagit dem. Det blir en något lång skrivning i stadgarna, men vi föredrar ändå att skriva ut vilka situationer det rör sig om, än att enbart hänvisa till "lag" som en del andra mönsterstadgar gör. Det är svårästa passager i lagtexten och det är därför bättre att vi hjälper föreningarna med det.

§ 62 Rösträtt, ombud och biträde

Förtydligande om rösträtt i olika situationer. Vi har öppnat upp ombuds- och biträdeskretsen så att det är upp till medlemmen vem denne vill anlita.

Kommentar ombud och biträde

Poängen med ett biträde är att biträdet ska kunna bidra med expertis, och om urvalskretsen är begränsad till de närmaste är det inte säkert att kompetensen finns där. Många föreningar har efterfrågat en utvidgning av vilka som kan vara ombud eller biträden och nu tillgodoser vi detta önskemål. Fortfarande gäller att ett ombud enbart får företräda en medlem.

§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut

Ny laghänvisning i fjärde punkten. Ingen ändring i sak. Femte punkten samma tillägg som i § 17 om årsavgifter och andelstal. Se kommentar till § 17.

§ 67 Årsredovisning och fördelning av överskott samt § 69 Revisorernas granskning

Ändrade redovisningsfrister, en vecka kortare till revisorerna och en vecka längre till Riksbyggen.

Kommentar ändrade redovisningsfrister:

Vid senaste uppdateringen av våra normalstadgar ändrade vi tidsfristerna för att upprätta och granska årsredovisningen, så att revisorerna fick en vecka längre än vad lagen säger för sin granskning. Som en konsekvens av det fick Riksbyggen en vecka kortare på sig att upprätta årsredovisningen. Det har medfört praktiska problem. Många gånger hinner Riksbyggen inte upprätta årsredovisningen i stadgeenlig tid. Det blir då ett formfel vid stämman. Formfel har evig klanderfrist, vilket gör att en medlem kan komma långt i efterhand och ifrågasätta de beslut som stämman fattat. För att undvika att föreningarna hamnar i ett sådant osäkert läge återgår vi till tidigare tidsfrister, som också stämmer överens med lag.

§ 68 Revisorer

Vi sänker kravet på antalet revisorssuppleanter från två till en.

§ 72 Meddelanden till medlemmarna

Ny möjlighet att kommunicera med medlemmar per e-post.

Kommentar e-post

Denna möjlighet har efterfrågats av flertalet föreningar.

I övrigt har gjorts en del mindre språkliga ändringar i stadgarna. Firma byts ut till namn, landsting byts ut till region, färre förkortningar. Inga ändringar i sak.