

Ändring av föreningens stadgar

De grundläggande bestämmelser som ska råda i en bostadsrättsförening beskrivs i föreningens stadgar.

Det finns ett flertal obligatoriska uppgifter som föreningens stadgar måste innehålla enligt bostadsrättslagen 9 kap. 5 §. Till exempel måste stadgarna innehålla uppgift om vilka möjligheter som finns för föreningen att ta ut avgifter från medlemmarna och vilket räkenskapsår som råder för föreningen. Det är medlemmarna i en förening som beslutar vilka stadgevillkor som ska råda i föreningen. De intagna stadgevillkoren får dock inte vara diskriminerande eller i övrigt stå i strid med gällande lagstiftning.

Det kan finnas många anledningar till varför medlemmar eller en styrelse i en förening vill genomföra en stadgeändring. Det kan ha införts ny lagstiftning som stadgarna måste anpassas utifrån, föreningens verksamhet kan ha ändrats sen bildandet eller avgiftsfördelningen i föreningen kan behöva justeras därför omständigheterna i föreningen förändrats.

"Ett beslut om stadgeändring måste fattas av föreningsstämman. Inför en föreningsstämma ska en kallelse tillställas medlemmarna enligt den ordning som föreskrivs i stadgarna och bostadsrättslagen. I kallelsen ska det tydligt framgå att föreningsstämman ska fatta beslut om en stadgeändring."

Ett beslut om stadgeändring måste alltid fattas av föreningsstämman. Inför en föreningsstämma ska en kallelse tillställas medlemmarna enligt den ordning som föreskrivs i stadgarna och bostadsrättslagen. I kallelsen ska det tydligt framgå att föreningsstämman ska fatta beslut om en stadgeändring och förslaget på nya stadgar ska bifogas kallelsen. Eftersom stadgarna är föreningens viktigaste regelverk är det viktigt att alla medlemmar förstår stadgarna och får möjlighet att ställa frågor kring stadgeförslaget. Det är därför vanligt att styrelsen anlitar en extern konsult som hjälper till med att ta fram ett förslag på nya stadgar som passar föreningen. Detta för att på så sätt ge medlemmarna ett fullgott underlag inför beslut vid stämman vilket i sin tur förenklar beslutsförfarandet.

MAJORITETSKRAVEN VID BESLUT

om stadgeändring kan se olika ut beroende på hur många som kommer till den stämman som styrelsen kallat till. Om alla medlemmar kommer till stämman (eller lämnar fullmakt) och alla är helt eniga om att anta nya stadgar räcker det med beslut på en stämman. Det är dock ovanligt med stämmor där alla medlemmar är närvarande eller representerade genom fullmakt. Det finns därför en alternativ möjlighet till hur en stadgeändring kan komma till stånd. Detta kan ske genom att stämman fattar beslut om stadgeändring vid två på varandra följande stämmor. Ett sätt att göra detta är att först hålla en extra föreningsstämma där stadgeändringen beslutas och därefter fatta det andra beslutet på en ordinarie stämman eller på ytterligare en extra stämman. I dessa fall måste det beslut som fattats vid den första stämman finnas med i kallelsen till den senare stämman och det måste också framgå att nästkommande beslut erfordrar en majoritet om 2/3 av de företrädde rösterna vid den senare stämman. Utgångspunkten vid stadgeändring genom två föreningsstämmor är att beslut vid den första

stämman fattas med enkel majoritet och att beslutet vid den efterföljande stämman erfordrar minst 2/3 majoritet av de företrädde rösterna. En förening kan emellertid inta särskilda villkor i stadgarna som föreskriver att viss stadgeändring ska erfordra högre majoritet bland medlemmarna än vad bostadsrättslagen föreskriver. Sådana villkor är gällande, däremot är det inte möjligt att ta in villkor som föreskriver lägre majoritetskrav för stadgeändring än vad som följer av lag. I det fall beslut om stadgeändring fattas vid två stämmor måste det vara exakt samma beslut som fattas på de båda stämmorna. Det går med andra ord inte att inför den andra stämman justera förslaget, ändra innebörden eller föreslå en ny stadgeformulering för att sedan rösta igenom detta med erforderlig majoritet vid denna stämman.

VID SÄRSKILDA BESLUT om stadgeändring i en förening erfordras i vissa fall ett högre majoritetskrav vid den efterföljande stämman än vad som nyss nämnts. Detta gäller t.ex. då grunderna för årsavgiftens beräkning ska ändras. I många äldre föreningar föreskrivs i stadgarna att årsavgiften i föreningen ska fördelas utifrån erlagd insats för lägenheten genom total erlagd insats i föreningen. I en sådan förening är möjligheterna begränsade att vid nyupplätelser ta hänsyn till faktorer som exempelvis läge i huset, tillgång till balkong eller någon annan faktor som föreningen vill ska synas i årsavgiften. För ett beslut om sådan stadgeändring erfordras att stämman utöver beslut med enkel majoritet vid den första stämman även fattar ett likalydande beslut vid den senare stämman med minst ¾ majoritet av de företrädde medlemmarna. Detta naturligtvis förutsatt att inte samtliga röstberättigade i föreningen vid den första stämman förenar sig om ett beslut i frågan.

Även i andra fall av stadgeändringar finns särskilda majoritetskrav att beakta i samband med en stadgeändring.

Detta avser exempelvis situationen då en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller en medlems rätt till behållna tillgångar vid upplösning inskränks.

I det fall föreningsstämman med erforderlig majoritet beslutat om stadgeändring ska detta genast anmälas och registreras hos Bolagsverket. Innan dess att så sker får beslut i föreningen inte grundas på den nya stadgebestämmelsen. Med anledning av att stadgeändringen ska inges till Bolagsverket är det av vikt att protokollet från föreningsstämman/-orna tydligt redogör för vilket majoritet som varit för handen vid beslutet om stadgeändring.

På senare år har det skett en rad förändringar vad avser regelverket kring bostadsrättsföreningar. Med anledning av bland annat nya avskrivningsregler, nya bestämmelser kring andrahandsuthyrning och att sjunde kapitlet i lagen om ekonomiska föreningar uppdaterats är det därför av vikt att bostadsrättsföreningar ser över sina stadgar så att dessa överensstämmer med gällande rätt. ■



Christina Fregne,
Jurideko Fastighetspartner.



Johan Hagelqvist,
Jurideko Fastighetspartner.



JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Styrelsearbetet kan vara enkelt... med rätt kunskap och samarbete!

Storholmen Förvaltning erbjuder skräddarsydda utbildningar för just din styrelse, uppdelat i 3 delar vid 3 olika tillfällen i workshopform.

Vill du också ha ett effektivt styrelsearbete med tydlig arbetsfördelning och med kunskap om styrelsens ansvar gentemot medlemmar, myndigheter och tredje part?

Boka in en utbildning som ger en trygg grund att stå på inför det förtroendeuppdrag som det faktiskt innebär att sitta i styrelsen.

För mer information kontakta
ulrika.norlin@storholmenforvaltning.

se

STORHOLMEN
förvaltning

