

Ändring av stadgar med anledning av ny lagstiftning!

De grundläggande bestämmelser som ska råda i en bostadsrättsförening beskrivs i föreningens stadgar. 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 sedan bildandet eller avgiftsfördelningen i föreningen kan behöva justeras därför att omständigheterna i föreningen förändrats.

På senare år har det skett en rad förändringar vad avser regelverket kring bostadsrättsföreningar. Nedan följer ett antal exempel på lagändringar vilka medför att föreningar runt om i Sverige är i behov av att se över sina stadgar.

Lagen om ekonomiska föreningar

Lagen om ekonomiska föreningar ("LEF") reglerar på många sätt hur verksamheten ska bedrivas i en bostadsrättsförening. Detta exempelvis i form av hur en föreningsstämma ska gå till, hur kallelse ska ske och vem som har rätt att närvara vid en föreningsstämma. Med anledning av stora förändringar skett i lagen om ekonomiska föreningar under år 2016 är det av stor vikt att föreningar nu ser över sina stadgar. Detta dels så att medlemmar enkelt kan förutse vilka bestämmelser som råder i föreningen men framförallt för att inte otillåtna beslut fattas vid en föreningsstämma eller i förening i övrigt.

Genom införande av nya bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar är det numera möjligt att kalla till en ordinarie- eller extrastämma genom e-post. För att en förening ska kunna använda detta kallelsesätt krävs dock att föreningen förhåller sig till de särskilda krav som föreskrivs i 1 kap. 8 § LEF. För att kunna utnyttja detta kallelsesätt krävs att detta har beslutats vid en föreningsstämma. Vidare erfordras att föreningen har tillförlitliga rutiner för att kunna identifiera mottagaren av en kallelse genom e-post samt att respektive medlem samtyckt till en kallelse genom e-post istället för postbefordran.

Reglerna kring hur lång tid i förväg medlemmar ska kallas till en föreningsstämma har även varit föremål för förändring. Utgångspunkten för kallelse till ordinarie föreningsstämma är att sådan ska ske tidigast 6 veckor innan stämmotillfället och senast 4 veckor innan. Vad avser extra föreningsstämma får kallelse likväl utfärdas tidigast 6 veckor före stämman men senast 2 veckor före stämmotillfället. Genom stadgebestämmelser erbjuds föreningen dock i båda fallen att göra avvikelser från den i lag stadgade kallelsetiden till att ske allt från tidigast 6 veckor före stämman till senast 2 veckor före stämmotillfället. Då stämman ska besluta om exempelvis stadgeändringar och likvidation råder dock särskilda bestämmelser vad avser kallelsetid. Stadgar som står i strid med de nya bestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar kan i vissa fall fortfarande vara tillämpliga. Detta med anledning av de övergångsbestämmelser som utformats i samband med implementering av ny lagstiftning. Däremot är många av dessa övergångsbestämmelser, exempelvis vad avser kallelsetid till föreningsstämma, endast möjliga för föreningar att nyttja fram till utgången av juli 2017. Enligt övergångsbestämmelserna ska styrelsen, om föreningens stadgar strider mot någon bestämmelse, vid en föreningsstämma som hålls senast 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna.

Genom nya bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar sker vissa förändringar vad avser medlemsförteckningen. Detta i form av att föreningen genom att föra en sådan förteckning blir personuppgiftsansvarig. Vidare har ändamålet med denna förtydligats innebärande att förteckningen ska syfta till att medlemmar och potentiella förvärvare m.m. ska kunna erhålla ett underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Vidare innebär den nya regleringen att medlemsförteckningen ska innehålla uppgifter om tidpunkt för inträde i

föreningen och det uttrycks även i lagtexten att den som önskar ta del av utdrag ur medlemsförteckningen äger rätt till detta. Vad avser lägenhetsförteckningen i föreningen så har denna inte varit föremål för förändring. Ytterligare bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar vad avser hur handlingar ska hållas tillgängliga för medlemmar inför stämman, vem som får vara ombud och biträde samt jävsbestämmelser har varit föremål för förändring vid införandet av den nya lagen. Vidare stadgas det numera i lag att föreningen ska tillställa revisorn årsredovisningen senast 6 veckor innan ordinarie stämma samt att årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmar senast 2 veckor före ordinarie stämma. Även att revisorerna ska avge revisionsberättelse senast 3 veckor före ordinarie stämma har intagits i nya lagbestämmelser.

Ändrade regler om andrahandsuthyrning

Tidigare föreskrevs det i bostadsrättslagen att det krävdes beaktansvärda skäl för en bostadsrättshavare om denne skulle ges tillstånd till andrahandsuthyrning. Genom lagändring den 1 juli 2014 utökades bostadsrättshavarens möjligheter till andrahandsuthyrning i form av att sådan uthyrning endast erfordrar ”skäl” enligt bostadsrättslagens 7 kap. 11 §. Exempel på godtagbara skäl för andrahandsuthyrning är arbete/studier på annan ort, sjukdom, provboende med sambo, upplåtelse till närstående och fängelsevistelse. Från och med samma datum som ovan äger föreningar även rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningen, detta under förutsättning av föreningens stadgar medför en sådan rätt. Avgifter får högst uppgå till 10 % av gällande prisbasbeloppet. För 2017 får avgiften därmed högst uppgå till 4 480 kronor per år för uthyrning av bostadsrätt i andra hand. Det finns alltså flera anledningar att se över stadgarnas bestämmelser avseende andrahandsuthyrning.

Vill du veta mer?

Hör gärna av dig till någon av oss så berättar vi mer hur vi kan hjälpa just din förening. Vi har kontor i Stockholm, Malmö och Helsingborg och vi bistår föreningar runt om i hela landet vid genomförande av stadgeändringar. Vi kan hjälpa er föreningen med att ta fram förslag på nödvändiga och lämpliga stadgeändringar, utformande av beslutsunderlag inför föreningsstämman och vi erbjuder oss även att bistå föreningen på plats vid stämman då beslutet om stadgeändring ska fattas.



Våra kontor:

Stockholm – Hantverkargatan 5 C, 112 21 Stockholm – Tel: 08-318 818

Malmö – Långgårdsgatan 2, 211 21 Malmö – Tel: 040-12 69 50

Helsingborg – Norra Kyrkgatan 15, 252 23 Helsingborg – Tel: 0709-49 03 30