

ÖVERSYN AV STADGAR

Styrelsen har beslutat se över föreningens stadgar som inte uppdaterats sedan 2002 så att de på ett korrekt sätt reflekterar nuvarande lagstiftning och modernt språkbruk

1 § Firma, säte och ändamål

En skillnad mot nuvarande stadgar (§ 1) är att det preciseras att ändamålet är att upplåta bostäder "för permanent boende".

Möjligheten att upplåta lokaler följer av bostadsrättslagen och detta står med upplysningsvis i stadgarna.

2-6 §§ Medlemskap m.m.

Motsvarar 2-4 samt 6-12 §§ i nuvarande stadgar rörande frågor om medlemskap, uteslutning, övergång och avsägelse. Stadgeförslaget har samlat ihop de paragrafer som har en innehållsmässig relevans och samband.

"Avsägelse" är inte reglerat i förslaget, det följer av lagen istället, 2 kap. 11 §.

"Överlåtelse" och "Upplåtelse" är olika begrepp, vilket tydliggörs i 2 §, förslaget. Överlåtelse sker varje gång en bostadsrätt övergår genom köp, byte eller gåva. Upplåtelse sker bara en gång, nämligen första gången en medlem tillträder en bostadsrätt. Det kan bli aktuellt t.ex. vid ombildning av en av våra lokaler till bostad och upplåtelse med bostadsrätt. Vid upplåtelse kan föreningen utöver insatsen ta ut en upplåtelseavgift som sammanlagt utgör köpeskillingen (marknadsvärdet).

Juridisk person får alltid vägras medlemskap, däremot har de rätt att förvärva en bostadsrätt och utöva den under en övergångsperiod. Kommun och landsting får dock inte vägras medlemskap enligt lag och det går inte att skriva bort i stadgarna. Det står med upplysningsvis.

Andelsägande får alltid vägras om andelarna inte innehas av makar eller dylikt.

7-11 §§ Avgifter

Begreppet "grundavgift" som utmönstrats ur lagen har ersatts av "insats" enligt modernt språkbruk och justerad till vad som följer direkt av lagtexten.

Enligt förslaget införs möjlighet för taxebundna kostnader att erläggas per lägenhet (utöver area eller förbrukning).

De nya stadgarna inför möjlighet för föreningen att ta ut pantsättningsavgift liksom överlåtelseavgift. Storleken på beloppen är inte reglerade i lag men det följer av bl.a. förarbetena till lagen att angivna procentsatser är lämpligt.

Införs även möjligheten för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelser. Grunden för hur denna beräknas ska anges och följer av lag. Notera även att bostadsrätten enligt 50 § i förslaget kan förverkas vid utebliven betalning av avgiften för andrahandsupplåtelse.

Vad som gäller vid dröjsmål med betalning har också lagts till då det saknas i våra nuvarande stadgar, dvs. dröjsmålsränta m.m.

12 § Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan, dvs. gå igenom vad som behöver göras, när och vad det kostar samt följa upp detta och göra avsättningar i enlighet med underhållsplanen. Saknas underhållsplan görs avsättning med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet. I våra nuvarande stadgar, § 38 ska avsättning göras med 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens hus vilket är i underkant.

13-17 §§ Föreningsstämma m.m.

Innehållet överensstämmer i allt väsentligt med nuvarande stadgar.

Skillnaderna är att årsstämma ska hållas senast före juni månads utgång, vilket ryms inom vad som föreskrivs av lagen, dvs. inom 6 månader från balansdagen. Då har vi mer utrymme att bestämma tidpunkt för stämma om det skulle köra ihop sig i maj.

Vidare finns det i nuvarande stadgar ingen beslutspunkt på dagordningen om val av valberedning, vilket är tillagt samt en bestämmelse om valberedningens uppgift. Det finns inget lagkrav på valberedning men det är bra att ha om stämman inte har något förslag på t.ex. revisor.

Stadgeförslaget skiljer på hur kallelse ska ske och hur övriga meddelanden ska delges. Jämför nuvarande 36 § samt förslagets 17 och 54 §§.

18 § Rösträtt

Vi har strukit att medlem som inte fullgjort sina förpliktelser inte får rösta. Denna bestämmelse tillämpas sällan i praktiken av föreningarna. En medlem som missköter sig antingen med avgifter eller på annat sätt löper istället risken att förverka nyttjanderätten och uteslutas ur föreningen.

Mindre klarläggande avseende rösträtt. I nuvarande stadgar står att medlem har en röst och flera medlemmar som samäger en bostadsrätt får dela på en röst. I förslaget står det dessutom: "Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst, vilket är huvudregeln enligt förarbetena till bostadsrättslagen.

19-21 §§ Röstning, ombud m.m.

Medlem får företräda högst två andra medlemmar som ombud. Det underlättar att få röstdeltagande på en stämma.

Bestämmelsen om röstningsregler och jäv följer av lag men är bra att ha med i stadgarna upplysningsvis.

22 § Resultatdisposition

Dispositionsfonden är ett ålderdomligt uttryck. Numera talar man om balanserat resultat, balanserade vinstmedel mm.

23 § Valberedning

Har kommenterats ovan under 13-17 §§

24 § Stämmoprotokoll

Följer av lagtext och finns med som förtydligande.

25-31 §§ Styrelse m.m.

Styrelseledamot kan väljas på ett och enligt tillägg i förslaget även på två år för kontinuitetens skull. Ledamot kan även omväljas liksom i nuvarande stadgar.

Bestämmelsen om statligt bostadslån har tagits bort eftersom den är obsolet.

Det har lagts till att: "Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening." för att möjliggöra val av externa ledamöter. Det kan vara en utväg för en mindre förening om det är svårt att få ihop en fungerande styrelse eller om man vill ta in ett "styrelseproffs".

32-35 §§ Revisor m.m.

Det krävs bara en revisor, inte två som i nuvarande stagar (30 §). Revisorn behöver inte heller vara godkänd eller auktoriserad och föreningen kan även utse registrerat revisionsbolag.

36-47 § Underhåll

Motsvarar i princip 13 – 19 §§ i nuvarande stadgar.

Begreppet stamledningar används inte längre i lagen utan har ersatts med ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. Komplettering av stadgarna med 41 § varav framgår att föreningen i samband med en generell underhållsåtgärd i huset, exempelvis fönsterbyte eller stambyte, med stöd i stämmobeslut tillfälligt kan ta över medlemmens underhållsansvar och exempelvis återställa ett badrum även till det inre eller byta fönsterna i sin helhet.

Medlem ansvarar t.ex. för installationer av tidigare bostadsrättshavare inne i lägenheten.

Föreningen har i enlighet med bostadsrättslagen ansvar för brand- och vattenledningsskador. Täcks av fastighetsförsäkringen.

För komplement till bostaden såsom balkonger ansvarar medlem bara för renhållning och att man inte hindrar avledning för dagvatten.

Eftersom det kan vara svårt för föreningen att hålla uppsikt över lägenheten har medlemmen en anmälningsplikt om sådant föreningen ansvarar för, t.ex. vattenledningsskador. Medlemmen ska också lämna tillträde för sådant arbete som föreningen ansvarar för, t.ex. vid byte av ledningar.

Det regleras också vilka ändringar i lägenheten som är tillståndspliktiga. Olovliga ombyggnationer i föreningar har blivit ett utbrett problem. Denna bestämmelse är tvingande enligt lag och går inte att formulera på annat sätt.

38-49 §§ Andrahandsuthyrning

Det är tillåtet med inneboende. Andrahandsupplåtelse kräver tillstånd. Numera krävs endast "skäl", inte längre "beaktansvärda" skäl för uthyrningen.

50-53 § Förverkande m.m.

Förverkandebestämmelserna följer bostadsrättslagen. Det är inte möjligt att skriva annorlunda. Dessa bestämmelser finns med som en upplysning till styrelse och medlemmar om vad som gäller.

54 § - 55 § Meddelanden och Avsättningar/underhållsfond har kommenterats ovan

56 § Föreningens upplösning och vinstutdelning

Tillgångar skiftas efter insatser. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Förslaget överensstämmer dock med nuvarande stadgar (grundavgift = insats)

Det finns ingen bestämmelse om vinstutdelning i nuvarande stadgar. Det är ovanligt i en bostadsrättsförening, men då är det lämpligt att årsavgifterna det senaste räkenskapsåret utgör fördelningsgrund eftersom det är avgifterna som bidragit till vinsten och det är överskottet från det senaste räkenskapsåret som kan delas ut.

57-58 §§ Tolkning och stadgeändring

Regler om stadgeändring följer lag och finns med upplysningsvis. Styrelsen kan ställa upp ordningsföreskrifter som förtydligar stadgarna och bostadsrättslagen och övrig tillämplig lagstiftning fyller ut stadgarna som inte kan vara heltäckande.