

Bilaga 2, De viktigaste ändringarna

Här kan du läsa en sammanfattning av de viktigaste förändringarna i HSB normalstadgar för 2011, justerade för Brf Täppan, jämfört med tidigare versioner av stadgarna.

En ändring av stadgarna kräver beslut på två på varandra följande stämmor för att vara giltig. Det första beslutet föreslår vi tas på ordinarie stämma 2015 och kräver enkel majoritet. Bifaller stämman förslaget om att anta nya stadgar återkommer styrelsen med tid för beslut nummer två som kräver kvalificerad majoritet.

§ 2 Ändamålet

Tillägg att föreningen i verksamheten ska värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Denna skrivning hade flera föreningar tidigare gjort som en avvikelse.

§ 5 Rätt till medlemskap

Det finns inte längre en exemplifiering av vilka grupper som inte får diskrimineras. Inom HSB får man inte diskriminera någon grupp.

Förtydligande i stadgarna att juridiska personer inte får äga lägenheter.

§ 11 Insats andelstal och årsavgift

Här finns flera nyheter. Det normala i de nya stadgarna är att andelstal är styrande för årsavgiftens storlek. Tidigare har insats betraktats som norm. Inget hindrar däremot en förening från att använda insats också framöver. En variant för insats som fördelningsgrund har tagits fram. Föreningar med insats får därför göra en anpassning av de egna stadgarna vilket vi gjort.

Ny definition att årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Avgiftens storlek medger reservering av medel till underhållsfonden. Detta är nytt och förklaringen återkommer under rubriken § 27 fonder.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Det har gjorts ett tillägg i § 12 om att föreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiftstaket är på högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Det krävs i så fall ett beslut av styrelsen. Vid uthyrning kortare tid än ett år måste avgiften justeras neråt.

§ 16 Kallelse

Kallelsetiden är nu densamma för ordinarie och extrastämma: Tidigast fyra och senast två veckor före stämma. Detta överensstämmer med förslaget till förändringar i Lagen om ekonomiska föreningar.

§ 17 Dagordning

De förändringar som de nya stadgarna innebär är främst redaktionella och tydliggör hur en stämma ska genomföras. Vad som kan betecknas som nyheter är att:

- Stämman öppnas och avslutas (p 1, 24).
- Fler än två rösträknare kan väljas (p 7).
- Valberedningen omnämns också bland dem som kan få arvode (p 14).
- Antalet styrelseledamöter, revisorer och valberedare ska fastställas före valen (p 15, 18, 20).
- HSB ledamoten ska presenteras (p 17).
- Valberedningens sammankallande heter nu valberedningens ordförande, såsom för HSB-föreningar (p 21).
- Styrelsens ordförande väljs på föreningsstämman. Ändringen stämmer överens med HSB kod för brf.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

Kretsen av vem som kan vara ombud eller biträde är i de nya stadgarna oinskränkt. Bakgrunden är att den utredning som pågår avseende lag om ekonomiska föreningar kommer att föreslå att kretsen ska vara

oinskränkt. Skälet är bl.a. att ett medlemskap kan representera stora värden och medlemmen ska då ha bra förutsättning att tillvarata sin rätt på stämman. Risken för så kallade kupper bedöms vara liten. Fördelarna överväger dessutom de nackdelar det kan innebära.

Den som inte fullgjort sin förpliktelse till föreningen har inte rösträtt på stämman. Detta har nu preciserats till att gälla den som inte betalt årsavgift eller insats, vilket redan tidigare var det egentliga syftet med bestämmelsen.

En fullmakt ska lämnas in. Föreningen kan ha behov av att bevisa närvaron, så det räcker inte längre att bara visa upp den.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Det krävs inte i de nya stadgarna att föreningen ska utse en vice ordförande. Något hinder mot att utse en sådan finns däremot inte. Nytt beträffande antal firmatecknare är att det nu ska vara högst fyra, men två styrelseledamöter räcker. Tidigare skulle fyra personer utses men i en liten förening kan det kännas mycket att ha så många firmatecknare. Styrelsens ordförande utses på stämman, i övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Tidigare gällde att styrelsen i sin helhet konstituerar sig själv.

§ 26 Valberedning

En nyhet är att valberedningen ska lämna förslag på arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsen och revisorerna.

§ 27 Fonder

Enligt bestämmelsen är det styrelsen som reserverar medel för det yttre underhållet. Skrivningen förutsätter att det finns en upprättad underhållsplan som uppfyller kraven i § 28. När styrelsen beslutar årsavgiftens storlek (§ 11) så ska hänsyn tas till reservering av pengarna. När stämman sedan fattar beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust (§ 17 punkten 12) kommer inte frågan om underhållsfondering att vara med. Styrelsen har i de nya normalstadgarna tagit över ansvaret för detta. Därmed kan inte stämman, som tidigare, rösta nej till en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen kan i de nya stadgarna själva välja om de vill ha en inre fond eller inte.

Tidigare har det varit oklart vad som gäller för lokaler som är upplåtna med bostadsrätt. Nu är det klargjort att bara bostäder kan avsätta och ta ut några pengar ur fonden för inre underhåll.

§ 28 Underhållsplan

Kraven på underhållsplanen fanns visserligen redan tidigare men nu har den strukturerats annorlunda för att bli tydligare. Samtidigt har kraven på styrelsen skärpts, så som beskrivits under § 27.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Detta är den bestämmelse i stadgarna där det kan finnas störst behov av anpassningar till den egna föreningen. Normalstadgarna ska därför betraktas som ett väl genomarbetat förslag på fördelningen mellan parterna.

För att öka tillgängligheten har punktlistan nu numrerats.

Ingress: Här står det att om bostadsrättshavaren vill ta den bostadsrättstilläggsförsäkring som föreningen tecknat, så ska bostadsrättshavaren svara för självrisk och åldersnedskrivning.

Punkt 6: Isolerglaskassett har lagts till.

Punkt 14: Bostadsrättshavaren ansvarar för samtliga elledningar enligt de nya stadgarna. Tidigare var det bara synliga ledningar, men eftersom det är komplicerat att dela ansvar på en kabel som delvis är synlig och delvis är inbyggd har skrivningen ändrats.

Punkten om egna installationer har tagits bort eftersom den riskerar att bli missvisande. Bostadsrättshavaren svarar i princip alltid för egna installationer. Om installationerna har utförts på de områden som

bostadsrättsföreningen ansvarar för (exempelvis avlopp och ventilation) måste föreningen agera direkt mot den som utfört den felaktiga åtgärden och inte mot den som har "ärvt" problemet efter en överlåtelse.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Ordet "synliga" (ledning) har bytts mot "ursprungligt golv, tak, lägenhetsavskiljande vägg eller bärande vägg" för att klargöra var föreningens ansvarsområde begränsas.

Det har tydliggjorts att bostadsrättsföreningen ansvarar för hela ventilationssystemet. Ansvaret för ventilationsdonet faller numera också under föreningens ansvar eftersom det måste justeras för att systemet ska kunna fungera bra. Eftersom myndigheten alltid kommer att vända sig mot föreningen om det finns brister i ventilationen är det viktigt att hela ansvaret tydligt på den.

En sista mening tydliggör att föreningen svarar för sådant som ligger utanför bostadsrätten; brevlåda, postboxar och staket.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Större delen av paragrafen är oförändrad och syftar fortfarande till åtgärder i samband med stamrening. Däremot har sista meningen, om att återställande ska ske till sedvanlig standard, tagits bort. Utan att ta ställning till hur en eventuell ersättningssituation ska se ut är det orimligt att begränsa möjligheterna till ersättning för dem som har haft en förhållandevis bättre standard.

§ 35 Förändring av bostadsrättslagen

Denna paragraf är ny men motsvarar helt vad som framkommer ur bostadsrättslagen. Det anses ändå som att den är viktig i sammanhanget och därför ska finnas med.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

Riksdagen har beslutat om lagändring i bostadsrättslagen. De skäl en bostadsrättshavare behöver för att få samtycke blir generösare.

§ 44 Förverkandegrunder

De förverkandegrunder som nämns är desamma som enligt bostadsrättslagen och tidigare stadgar. Strukturen har ändrats och en lång rad paragrafer har inarbetats i texten. På så vis slipper man mängder med hänvisningar.

Att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse är också en förverkandegrund.

§ 45 Vissa meddelanden

Detta är en ny paragraf som samlar upp i vilka fall särskilda meddelanden måste sändas, något som varit svårt att tydligt få fram genom stadgar och lag.

§ 48 Utträde ur HSB

Vid utträde från HSB har i bestämmelsen förtydligats att det då inte behövs godkännande från HSB för att byta stadgar och firma. En bostadsrättsförening som lämnar HSB ska byta stadgar och ändra sin firma.