



KORTA NORMALSTADGAR med komplement

för HSB:s bostadsrättsförening

ENSKIFTESHAGEN I MALMÖ



**KORTA
NORMALSTADGAR
för bostadsrättsförening**

Som komplement till dessa korta normalstadgar tillhandahåller HSBs Riksförbund ett häfte (komplement) med ett urval av paragrafer i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. Komplementet ändras fortlöpande när lagtexten ändras. Styrelsen bör hålla ett aktuellt komplement tillgängligt för medlemmarna.

**STADGAR
för**

HSB Bostadsrättsförening Enskifteshagen i Malmö.

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB bostadsrättsförening Enskifteshagen i Malmö.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö.

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

HSB skall beviljas inträde i föreningen.

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Föreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda föreningen i förvaltningen av föreningens angelägenheter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsförvaltning.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 7

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september – 31 augusti.

Före december månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 8

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 9

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före oktober månads utgång.

Dagordning

§ 10

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleanter
15. val av valberedning
16. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 11

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 12

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Valberedning

§ 13

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§ 14

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 15

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 16

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring, till- eller ombyggnad m m

§ 17

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 18

Revisorerna skall vara tre. Två revisorer och suppleanter för dessa väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits; den tredje revisorn skall utses av HSBs Riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den januari månads utgång.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 19

Insats, årsavgift och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förkommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 20

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan m m

§ 21

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 22

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 21.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter lägenhetens andelstal med avdrag för gjorda uttag.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 23

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick. Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak,
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- glas i fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 24

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 25

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 3 även av HSBs Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSBs Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Beslut om ändring av stadgar skall godkännas även av HSBs Riksförbund i de fall nya stadgarna inte överensstämmer med av HSBs Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

§ 26

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Upplösning

§ 27

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Dessa stadgar har antagits på föreningsstämmor den 18 maj samt den 29 maj 2000 samt inregistrerats av Patent- och registreringsverket den 19 september 2000.

KOMPLEMENT

Normalstadgar för bostadsrättsföreningar inom HSB innehåller till stor del bestämmelser ur bostadsrättslagen (Brl) och lagen om ekonomiska föreningar (FL). Detta för att ge en praktisk regelsamling. Vid ändring av lagtexten medför detta i många fall att stadgarna måste revideras.

I KORTSTADGAR för HSB bostadsrättsförening finns bara sådan text som krävs enligt lag och sådan som är HSB-specifik. Däremot är så långt möjligt paragrafer som endast återger bestämmelser i Brl och FL borttagna. Dessa bestämmelser återges i detta KOMPLEMENT till korta normalstadgar. Behovet av stadgeändringar kommer därmed att minska.

KOMPLEMENTET återger hela eller delar av paragrafer i Brl och FL som finns i normalstadgarna men inte i kortstadgarna. I komplementet återges något mer ur Brl och FL än vad som finns i de "långa" normalstadgarna. Tillsammans utgör kortstadgar och komplement således en något fylligare regelsamling än normalstadgarna. I återgivna lagtexter har ändringar beaktats t o m 1998.

HITTA RÄTT

I högermarginalen i KOMPLEMENTET anges kapitel och paragrafer i Brl respektive FL.
KOMPLEMENTET inleds med en innehållsförteckning.

KOMPLEMENT

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

STADGAR	KOMPLEMENT
§ 1 Föreningens firma och ändamål	
§ 2 Föreningens säte	
§ 3 Samverkan	
§§ 4-5 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen	p 1-2 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt mm	p 3-6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt mm
	p 3 Juridisk person med panträtt
	p 4 Dödsbo
	p 5 Bodelning mm
	p 6 Juridisk person som är medlem
	p 7-9 Överlåtelse
	p 7 Formkrav
	p 8 Formbrist
	p 9 Ogiltig överlåtelse
§ 7 Räkenskapsår och årsredovisning	
§ 8 Föreningsstämma	p 10-11 Föreningsstämma
§ 9 Motionsrätt	p 10 Ordinarie stämma, Extra stämma
§ 10 Dagordning	p 11 Röstning
§ 11 Röstning	
§ 12 Ombud och biträde	
§ 13 Valberedning	
§ 14 Styrelse	
§ 15 Konstituering och firmateckning	
§ 16 Beslutförhet	p 12-14 Beslut vid stämma mm
	p 12 Huvudregel
	p 13 Särskilda krav enligt bostadsrättslagen
	p 14 Ändring av stadgar mm
§ 17 Avyttring, till- eller ombyggnad mm	p 15 Protokoll föreningsstämma
§ 18 Revisorer	p 16 Protokoll styrelsesammanträde
§§ 19-20 Avgifter till föreningen	p 17 Lägenhetsförteckning samt utdrag ur denna
§ 21 Underhållsplan mm	
§ 22 Fonder	
§§ 23-24 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	p 18-23 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
	p 18 Lägenhetens användning
	p 19 Utomstående personer
	p 20 Sundhet, ordning och skick
	p 21 Andrahandsupplåtelse
	p 22 Tillträde till lägenheten
	p 23 Avsägelse av bostadsrätt
	p 24-33 Förverkande
	p 24 Förverkandegrunder
	p 25 Inte förverkad
	p 26 Uppsägning och skadestånd
	p 27 Rättelseanmaning mm
	p 28 Rättelse före uppsägning mm
	p 29 Uppsägning på grund av brottslig verksamhet
	p 30 Återvinning vid betalning av årsavgiften
	p 31 Avflyttning
	p 32 Vissa meddelanden
	p 33 Tvångsförsäljning
§§ 25-26 Särskilda regler för giltigt beslut	
§ 27 Upplösning	

KOMPLEMENT

KOMPLEMENT TILL HSBs KORTA NORMALSTADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

1

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Brl
2 kap
3 §
1 st

2

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen.

En kommun eller ett landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har överlåtits till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Brl
2 kap
4 §

6 kap
1 §
1 st

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m

3

Juridisk person med panträtt

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Brl
6 kap
1 §
2 st

4

Dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning. Ett dödsbo kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Brl
6 kap
1a §

5

Bodelning m m

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte

Brl
6 kap
2 §

KOMPLEMENT

följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

6

Juridisk person som är medlem

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Brl
6 kap
3 §

Överlåtelse

7

Formkrav

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Brl
6 kap
4 §
1 och
2 st

8

Formbrist

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

9

Ogiltig överlåtelse

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person med panträtt får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse av bostadslägenhet till juridisk person som är medlem är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i bostadsrättslagen är också ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Brl
6 kap
5 §
1–3 st

Föreningsstämma

KOMPLEMENT

10

Ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Vid sådan stämma skall styrelsen lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

FL
7 kap
4 §
1 st

Extra stämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade eller det mindre antal som kan vara bestämt i stadgarna. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

FL
7 kap
5 §

11

Röstning

Bestämmelserna om föreningsstämman i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar för bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat bestämts i stadgarna.
2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige.
3. Bestämmelserna i 9 kap. 23-25 §§ bostadsrättslagen gäller i stället för 7 kap. 14 och 15 §§ i lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning: 9 kap. 23-25 §§ bostadsrättslagen återges i p 14

Brl
9 kap
14 §

Beslut vid stämma mm

12

Huvudregel

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

FL
7 kap
13 §
1 st

13

Särskilda krav enligt bostadsrättslagen

För att ett beslut i en fråga som anges nedan skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar

Brl
9 kap
16 §

KOMPLEMENT

av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-4 skall vara giltigt, gäller även det.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

14

Ändring av stadgar m m

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. 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.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § bostadsrättslagen införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Om det i stadgarna har tagits in något villkor utöver vad som följer av 9 kap. 23 § bostadsrättslagen för ändring av stadgarna, gäller även det.

Om det finns en föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, får inte heller föreskriften ändras utan regeringens tillstånd, om den har tagits in i stadgarna på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Brl
9 kap
23 §

9 kap
24 §

9 kap
25 §

Protokoll föreningsstämma

15

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid stämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller fogas som bilaga till protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokollet skall undertecknas av ordföranden och minst en justeringsman som utses av stämman. Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt.

FL
7 kap
10 §
3-4 st

Protokoll styrelsesammanträde

16

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som undertecknas eller justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser till det. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande

FL
6 kap
8 §
3 st

KOMPLEMENT

sätt.

Lägenhetsförteckningen samt utdrag ur denna

17

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges.

Brl
9 kap
10 §

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt 9 kap. 10 § bostadsrättslagen skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Brl
9 kap
11 §

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

18

Lägenhetens användning

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Brl
7 kap
6 §

19

Utomstående personer

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Brl
7 kap
8 §

20

Sundhet, ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 7 kap. 12 § andra stycket bostadsrättslagen.

Gods om enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Brl
7 kap
9 §

KOMPLEMENT

21

Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Brl
7 kap
10 §

7 kap
11 §

22

Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 7 kap. 5 § bostadsrättslagen.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Brl
7 kap
13 §

23

Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det månadsskifte som angivits i denna.

Brl
4 kap
11 §

24

Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 7 kap. 19 och 20 §§ bostadsrättslagen, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat

Brl
7 kap
18 §

KOMPLEMENT

honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 7 kap. 6 eller 7 §§ bostadsrättslagen.
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 7 kap 9 § bostadsrättslagen vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

25

Inte förverkad

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 7 kap 18 § 7 p bostadsrättslagen inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

Brl
7 kap
19 § 1
st

26

Uppsägning och skadestånd

En uppsägning skall vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Brl
7 kap
26 §

Brl
7 kap
25 §

27

Rättelseanmaning mm

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 7 kap. 18 § 2, 3 eller 5–7 p bostadsrättslagen får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 7 kap 18 § 2 p bostadsrättslagen inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

Brl
7 kap
20 §

28

Rättelse före uppsägning m m

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 7 kap. 18 § 1–3 eller 5–7 p bostadsrättslagen men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan

Brl
7 kap
21 §

KOMPLEMENT

bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 7 kap. 18 § 4 eller 7 p eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 7 kap. 18 § 2 p sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

29

Uppsägning på grund av brottslig verksamhet

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 7 kap. 18 § 8 p bostadsrättslagen endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

Brl
7 kap
22 §

30

Återvinning vid betalning av årsavgiften

Är nyttjanderätten enligt 7 kap. 18 § 1 p bostadsrättslagen förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

Brl
7 kap
23 §

31

Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 7 kap 18 § 1, 4–6 eller 8 p bostadsrättslagen, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 7 kap. 23 § bostadsrättslagen. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 7 kap. 18 § bostadsrättslagen angiven orsak, får han bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

Brl
7 kap
24 §

32

Vissa meddelanden

Har föreningen avsänt rättelseanmaning i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Brl
7 kap
32 §

33

Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av förverkandeuppsägning, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Brl
7 kap
30 §