

Ändringar i bostadsrättslagen från 1 januari 2023

Tryggare Bostadsrätt

Proposition 2021/2022:171

stellan.hakansson@sbc.se
040-644 99 29

jonathan.grahndin@sbc.se
040-622 67 20



Mycket mer än fastighetsförvaltning



Förändringar sedan 2014

De senaste åren har det skett förändringar i bland annat bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar vilka har stor betydelse för föreningen. Ändringarna reglerar bl.a:

Möjlighet att ta ut en avgift av bostadsrättshavare som efter styrelsebeslut eller hyresnämndens beslut har tillstånd att hyra ut lägenheten i andra hand. En förutsättning för att kunna ta ut avgiften är att det finns stadgestöd för det (2014)

Revisorerna ska få årsredovisningen tillhanda för revidering senast sex veckor före föreningsstämman och revisionsberättelsen ska vara klar tre veckor före stämman (2016)

Medlemsförteckningen måste innehålla datum för medlems inträde och utträde (2016)

Kallelse till ordinarie stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast fyra veckor före stämman. Om stadgestöd finns, får kallelse dock utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före stämman. (2016)

OBS! Lagen anger vidare att om det i en förenings stadgar efter 30 juni 2018 finns bestämmelser som strider mot den nya lagen, ska styrelsen till en stämma **som senast hålls den 30 juni 2020** ha lagt fram förslag till ändring av stadgarna.



Nya regler i **bostadsrättslagen** from 1 januari 2023

Vad som kräver styrelsens **tillstånd** enligt 7 kap 7 § BrL:

- Ingrepp i bärande konstruktion, installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten OCH installation eller ändring av **ventilation, eldstad eller rökkanal samt påverkan på brandskyddet.**
- Annan väsentlig förändring av lägenhet (bl a historiska, kulturhistoriska, miljömässig o konstnärliga värden)
- Föreningen ges möjlighet att på medlemmens bekostnad avhjälpa brist i lägenheten på grund av olovliga renoveringsåtgärder (om bristen inte avhjälpas efter uppmaning)
- Hyresnämnden ska pröva om åtgärden är tillåtlig eller inte
- Ny förverkandegrund införs i lagen som ger föreningen rätt att säga upp nyttjanderätten till upphörande vid månadsskifte efter 3 månader från uppsägning om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför åtgärd i strid med bestämmelsen . Det ska inte vara ringa och rättelse ska inte vidtas.
- Obs! Rättelseanmaning ska tillställas medlemmen inom 2 månader från vetskap
- En medlem ska inte kunna ha mer än en röst på stämman.



Nya regler i **bostadsrättslagen** from 1 januari 2023

Upplåtelseavtalet

skriftligt, innehålla parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser, uppgift om insats och upplåtelseavgift.

From 1 januari 2023 ska upplåtelseavtalet:

- 1) undertecknas av parterna
- 2) ange samtliga utrymmen utanför lägenheten som är upplåtna med bostadsrätt
- 3) innehålla ett bestämt datum för tillträde om tillträde inte sker i samband med avtalets tecknande

Fastighetsmäklarens objektbeskrivning

Objektbeskrivningen innehålla uppgift om

- 1) samtliga utrymmen, såsom exempelvis balkong och förråd, om de är upplåtna med bostadsrätt
- 2) bostadsrättens indirekta nettoskuld(dvs hur stor andel av föreningens lån som indirekt kan sägas belastar lägenheten

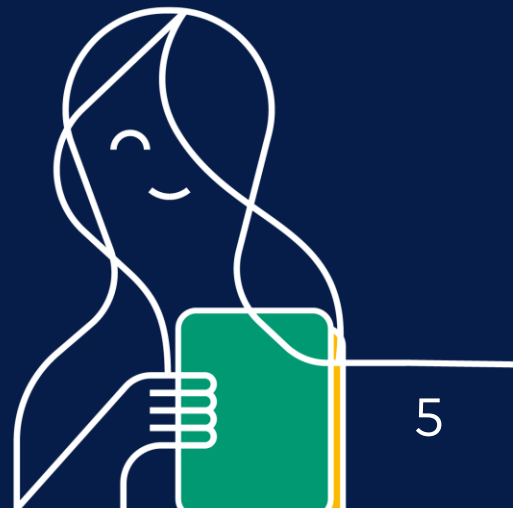
Årsredovisningen (reglerna tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av 2022)

ÅR ska innehålla särskild information till nytta för föreningens intressenter, såsom

Kassaflödesanalys

Nyckeltalen årsavgift/kvm, skuldsättning/kvm, sparande/kvm, räntekänslighet, energikostnad/kvm

Vid negativt resultat ska föreningen lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



Nya regler om förhandsavtal, ekonomiska planer och intygsgivare

- En förhandstecknare till bostadsrätt ska få bättre information om förhandavtalet och risker förknippade med det samt att en betänketid om minst 7 dagar ska gälla för erbjudandet,
- Den beräknade tiden för upplåtelse som anges i ett förhandsavtal får inte omfatta ett tidsintervall överstigande tre månader
- Får bostadsrättshavaren inte tillträde till lägenheten i samband med att upplåtelseavtalet ingås ska avtalet innehålla ett bestämt datum för tillträdet

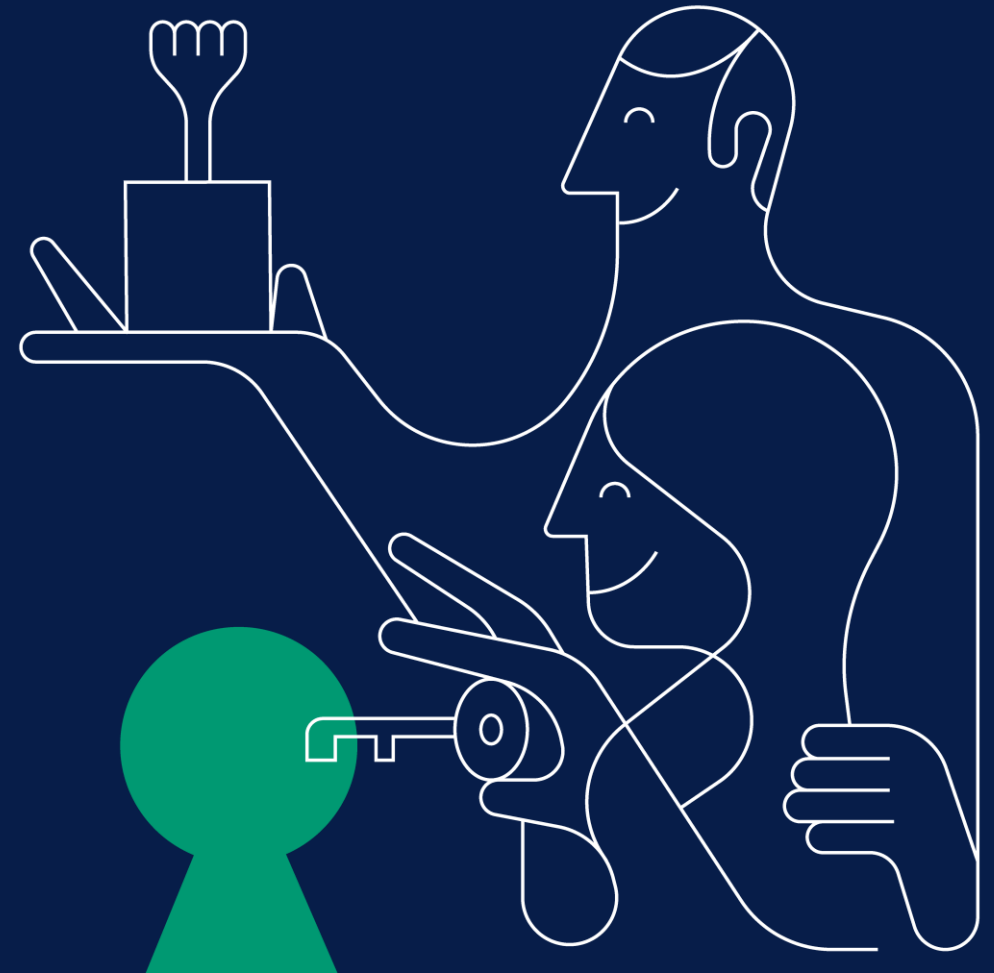
Nya krav på ekonomiska planen

- Ska innehålla en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov kommande 50 år, förs in i bostadsrättslagen
- Möjlighet att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämman tas bort
- Boverket får utfärda föreskrifter i stället för enbart allmänna råd



Nya krav på **intygsgivarna** from 1 januari 2024

- Krav på ansvarsförsäkring införs
- Striktare krav på bedömningen av oberoende och opartiskhet
- Anställd hos företag, förening, organisation eller annan som bildat eller hjälpt till att bilda föreningen eller som upprättat den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare
- Föreningen utser intygsgivare och regering, eller den myndighet regeringen utser, ska godkänna valet. Boverket är tilltänkt för denna uppgift.
- Negativt beslut ska kunna överklagas



Erbjudande: Dags att se över era stadgar

stellan.hakansson@sbc.se
040-644 99 29

jonathan.grahndin@sbc.se
040-622 67 20

juridik@sbc.se



Mycket mer än fastighetsförvaltning

Dags att se över föreningens stadgar?

Nya regler i bostadsrättslagen gäller från den 1 januari 2023, med tydligare och utvidgade bestämmelser kring vilka ändringar i lägenheten som kräver styrelsens samtycke.

Dessutom ges styrelsen möjlighet att förverka nyttjanderätten till bostadsrätten, i de fall en medlem gör väsentliga ändringar utan tillstånd. På SBC rekommenderar vi att din bostadsrättsförening anpassar stadgarna efter ändringarna i bostadsrättslagen.

3 anledningar att se över stadgarna

- Tryggt att ha uppdaterade stadgar enligt gällande lagar och praxis
- Ger anpassade arbetsdokument för att styrelsen ska kunna ta korrekta beslut
- Anpassa pantsättnings- och överlåtelseavgifterna, så din förening tar ut rätt avgift

Förmånligt erbjudande för din brf

Låt våra jurister se till att din förenings stadgar är anpassade efter gällande lagstiftning och praxis. Fram till 31 januari får du som förvaltningskund rabatt på SBCs stadgapaket där följande ingår:

- Genomgång av nuvarande stadgar
- Förslag på nya SBC-stadgar, anpassade efter din förening
- Dokumentering av huvudsakliga ändringar i stadgarna
- Redogörelse för beslutsformalia
- Uppföljningsmöte, digitalt eller över telefon
- 1 justering av stadgeutkast efter uppföljningsmötet

Kostnad: **12 900 kronor**, exklusive moms, för föreningar förvaltade av SBC (ord pris 15 900 kr, exklusive moms)

Ta del av erbjudandet