



Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614);

utfärdad den 18 februari 2016.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 1 kap. 1 §, 9 kap. 9, 14, 16 och 28–30 §§, 10 kap. 3 § och 11 kap. 6 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas fyra nya paragrafer, 1 kap. 10 §, 9 kap. 9 a, 9 b och 29 a §§, och närmast före 1 kap. 10 § en ny rubrik av följande lydelse.

1 kap.

1 § En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad.

Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i denna lag.

Information med elektroniska hjälpmedel

10 § Bestämmelserna om information med elektroniska hjälpmedel i 1 kap. 8 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller när en bostadsrättsförening skickar kallelser och annan information i enlighet med den lagen.

9 kap.

9 § Medlemsförteckningen ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om

1. varje medlems namn och postadress,
2. tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen, och
3. den bostadsrätt som medlemmen har.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

¹ Prop. 2015/16:4, bet. 2015/16:CU10, rskr. 2015/16:130.

9 a § Medlemsförteckningen ska upprättas så snart föreningen har bildats.

När en ny medlem har gått in i föreningen, ska uppgifter enligt 9 § andra stycket utan dröjsmål antecknas i medlemsförteckningen.

Om en medlem eller någon annan behörig person anmäler att ett förhållande som har angetts i medlemsförteckningen har ändrats, ska ändringen utan dröjsmål antecknas i förteckningen. Vid en medlems avgång ska också tidpunkten för avgången antecknas.

9 b § Bestämmelserna om medlemsförteckningen i 3 kap. 8 och 9 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

14 § 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 har bestämts i stadgarna.

2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige.

3. Bestämmelserna om poströstning i 7 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar gäller inte.

4. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i stadgarna. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

5. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita sin make eller sambo eller en annan medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

6. Bestämmelserna i 23–25 §§ gäller i stället för 7 kap. 34, 35 och 48–52 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

16 §² För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska 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, ska 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.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

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, ska 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, ska 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, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

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

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

28 § Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 27 § eller någon bestämmelse i föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbäringskyldighet och bristtäckningsansvar i 9 kap. 6 och 7 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Bestämmelserna om vissa gåvor i 9 kap. 5 § nämnda lag gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

29 §³ Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. I stället för 11 kap. 1 § andra och tredje styckena den lagen gäller dock 29 a §.

Det som sägs i 11 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar för det fall antalet föreningsmedlemmar går ner under ett lägsta antal, ska tillämpas i fråga om en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare går ner under tre. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, ska de räknas endast som en bostadsrättshavare.

Vidare ska det som sägs i 11 kap. 12 § lagen om ekonomiska föreningar om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen.

29 a § Ett beslut om likvidation är giltigt om det har biträtts av samtliga röstberättigade i föreningen. 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 har biträtt beslutet. I stadgarna får det tas in längre gående villkor. Beslutet om likvidation gäller omedelbart eller från och med den senare dag som föreningsstämman bestämmer.

När det finns grund för tvångslikvidation enligt 11 kap. 3, 4 eller 4 a § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, är dock ett beslut om likvidation alltid giltigt om det har biträtts av mer än hälften av de röstande. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. Ett beslut om likvidation enligt detta stycke gäller omedelbart.

³ Senaste lydelse 1993:314.

30 §⁴ Bestämmelserna om fusion i 12 kap. 1–19 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för bostadsrättsföreningar.

Ett beslut av föreningsstämman om godkännande av fusionsplanen är dock giltigt endast om det har biträttits av nio tiondelar av de röstberättigade i föreningen eller om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har biträtt beslutet. I stadgarna får det tas in längre gående villkor.

10 kap.

3 § Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 och 9 a §§, eller
6. inte för lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

11 kap.

6 § En bestämmelse i stadgarna enligt 7 kap. 47 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar som inte ger rätt för parterna att klandra skiljedomen gäller inte

1. i fråga om en bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller
2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §.

I övrigt gäller bestämmelsen inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom bestämmelsen har utsett skiljemän eller reglerat antalet skiljemän, sättet att utse dem eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Detta hindrar dock inte att föreningen i stadgarna utser hyresnämnden till skiljenämnd.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

2. Bestämmelsen i 9 kap. 9 § andra stycket 2 om att medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen tillämpas inte om medlemmen har förts in i medlemsförteckningen före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

MORGAN JOHANSSON

Torbjörn Malm
(Justitiedepartementet)