|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Lagändringar per den 1 juli 2016 |  | Upprättad 2016-06-27 |
| Den 1 juli 2016 träder ett antal ändringar i kraft i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och lagen om kooperativ hyresrätt. Nedan redogör vi översiktligt för ändringar som berör bostadsrätts- och kooperativa hyresrättsföreningar. Redogörelsen över lagändringarna är inte fullständig.  Med anledning av lagändringarna kommer under hösten en ny version av Riksbyggens normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Föreningar som har stadgar baserade på våra normalstadgar eller andra stadgar som inte är förenliga med lagändringarna måste ändra sina stadgar. Förslag om ändring av stadgarna så att de följer de nya reglerna måste läggas fram till årsstämma som hålls senast 30 juni 2018. Bland annat ändras kallelsefristerna till stämma. Praktiskt kommer stadgeändringarna kunna tas med direkt i kallelsen till stämman – dvs. inget separat jämförelsedokument behövs denna gång vilket underlättar administrationen. Föreningar som antagit de nya normalstadgarna på stämma 1 rekommenderas att anta dessa i reviderat skick på stämma 2 för att sedan anta den reviderade versionen på ytterligare en stämma (dvs. sammanlagt tre stämmor) för att på så sätt få stadgar i enlighet med lagändringarna. Separat informationsmaterial om denna hantering kommer.   Medlemsförteckning Reglerna om bostadsrättsförenings medlemsförteckning preciseras och kraven på förteckningarna utökas. Tidpunkten för medlemmars inträde och utträde ur föreningen ska anges. Förteckningen ska bevaras så länge föreningen består och 7 år därefter. Även borttagna uppgifter ska bevaras i 7 år och om föreningen byter från vanlig läsbar form till elektronisk form ska den gamla formen också bevaras i 7 år. En ny uppgift för revisorn blir att uttala sig om huruvida medlemsför­teckning­en förts på ett korrekt sätt. Styrelsen Jävsreglerna för styrelseledamöter kompletteras med en bestämmelse enligt vilken styrelseledamöter inte får handlägga frågor om avtal mellan föreningen och juridisk person som ledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda. Föreningarna ges större möjlighet att utse personer som inte är medlemmar i föreningen till styrelseledamöter. Fortfarande krävs dock stöd i stadgarna.  Tiden för väckande av skadeståndstalan mot bland annat styrelseledamöter förlängs från tre till fem år. Föreningsstämman Lagregler om platsen för stämman och dess öppnande införs. Stämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte om inte annat anges i stadgarna. Föreningar som vill ha möjlighet att hålla stämma på annan ort än där styrelsen har sitt säte måste införa särskild skrivning om orten för stämman i stadgarna. Stämman öppnas, om inte stadgarna föreskriver annat, av styrelsens ordförande eller av den styrelsen utsett. Ordinarie föreningsstämma där bland annat årsredovisningen ska behandlas döps om till årsstämma.  Tidsfristerna för kallelse till föreningsstämma och tillhandahållande av redovisningshandlingar och revisionsberättelse förlängs. Kallelse till ordinarie stämma ska utfärdas sex till fyra veckor före stämman och till extra stämma sex till två veckor (i viss fall fyra veckor) före stämman. I stadgarna kan anges att kallelse till såväl ordinarie som extra stämma får utfärdas senare, dock senast två veckor före stämman.  Utomståendes närvarorätt vid föreningsstämma regleras. För att utomstående ska få närvara krävs stadgebestämmelse eller samtycke av samtliga röstberättigade vid stämman. Stämman kan ompröva ett beslut om att tillåta utomstående. Beslut om att på nytt stänga stämman för utomstående är giltigt om mer än hälften av de röstande biträder beslutet. Anges i stadgarna att utomstående har rätt att närvara krävs enighet bland de röstande för att stänga stämman. Utan att något särskilt beslut behöver fattas om närvarorätten har personer som utövar någon funktion vid stämman, t.ex. styrelseledamöter, stämmoordföranden eller protokollföraren, rätt att närvara även om de inte är medlemmar i föreningen.  **Elektronisk kommunikation**  Föreningarna får möjlighet att kommunicera med sina medlemmar och kalla till stämma per e-post eller andra elektroniska hjälpmedel även när det i lagen anges att informationen ska lämnas i sedvanlig skriftlig form. För att så ska få ske krävs bland annat stöd i stadgarna, att föreningen har tillförlitliga rutiner för denna hantering samt att de medlemmar som motsätter sig att få informationen elektroniskt även fortsättningsvis ska få den i sedvanlig skriftlig information i dessa fall. Riksbyggen håller tillsammans med HSB, Bostadsrätterna och Fastighetsägarna på att ta fram ett stödmaterial med rutiner för hanteringen av kallelser och annan information med elektronisk kommunikation. Det beräknas vara klart i början av hösten.  **Kooperativa hyresrättsföreningar**  Föreningarna ges en möjlighet att i stadgarna ange att återbetalning av medlemsinsats får ske med högre belopp än det nominella. Återbetalningen får dock aldrig överstiga medlemmens andel av föreningens egna kapital vid tiden för avgången. Införande av sådan stadgereglering kräver enighet bland de röstberättigade. Avslutande kommentarer – varför stadgebyte nu igen? Några har undrat varför vi tog fram nya normalstadgar 2014 och uppmanade alla föreningar att byta stadgar redan då istället för att avvakta nuvarande lagändring.  Anledningarna är flera. De föregående normalstadgarna hade många år på nacken och exempelvis underhållsbestämmelsen var inte anpassad till nya tekniska lösningar. Vidare saknades reglering i vissa viktiga frågor. Många föreningar önskade också få möjlighet att ta ut avgift vid andrahandsupplåtelse, vilket kräver stadgereglering. Mot bakgrund av detta och att det 2014 när Riksbyggens fullmäktige beslutade om nya normalstadgar var oklart om och i så fall när det skulle bli aktuellt med lagändringar, valde vi att göra den stora stadgerevisionen redan 2014. Nu behöver bara några mindre justeringar av stadgarna göras. |  |  |
|  |
|  |
|  |
|  |  |