



Svensk författningssamling

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Utfärdad den 31 maj 2018

SFS 2018:715

Publicerad
den 8 juni 2018

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 9 kap. 3 § ska upphöra att gälla,
dels att 1 kap. 1, 2, 9 och 10 §§, 6 kap. 4 §, 9 kap. 2, 4–7, 9 b, 12, 14, 18 a,
26 och 28–31 §§, 10 kap. 1 och 2 §§ och 11 kap. 6 § ska ha följande lydelse.

1 kap.

1 §² En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad.

Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i denna lag.

2 §³ En bostadsrättsförening ska ha minst tre medlemmar. Föreningen ska också ha stadgar.

Av 9 kap. 12 och 26 §§ följer att en bostadsrättsförening också ska ha en styrelse och minst en revisor.

9 §⁴ Bestämmelsen i 1 kap. 15 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

10 §⁵ Bestämmelserna om information med elektroniska hjälpmedel i 1 kap. 16 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller när en bostadsrättsförening skickar kallelser och annan information i enlighet med den lagen.

6 kap.

4 §⁶ Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Bestämmelsen i 1 kap. 15 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska inte tillämpas.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen giltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som

¹ Prop. 2017/18:185, bet. 2017/18:CU25, rskr. 2017/18:306.

² Senaste lydelse 2016:111.

³ Senaste lydelse 1993:314.

⁴ Senaste lydelse 2008:84.

⁵ Senaste lydelse 2016:111.

⁶ Senaste lydelse 2008:84.

anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

9 kap.

2 § Bestämmelserna i 2 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

4 §⁷ För en bostadsrättsförenings skyldigheter får endast föreningens tillgångar tas i anspråk. De fordringar på insatser och avgifter som har förfallit till betalning ska räknas in i tillgångarna.

5 §⁸ Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens firma,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,
10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

6 §⁹ En bostadsrättsförenings firma ska innehålla ordet bostadsrättsförening.

I firman får inte ordet bolag eller något annat ord som betecknar ett bolagsförhållande finnas med på ett sätt som kan leda till missförståndet att det är ett bolag som innehar firman.

Firman ska tydligt skilja sig från andra hos Bolagsverket registrerade föreningsfirmor i samma län som är bestående. För registrering av en förenings firma gäller i övrigt firmalagen (1974:156).

Endast en bostadsrättsförening eller en sammanslutning av bostadsrättsföreningar får använda ordet bostadsrätt eller en sammansättning med detta ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen.

7 § Bestämmelserna om firmateckning i 20 kap. 4 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

⁷ Senaste lydelse 2003:31.

⁸ Senaste lydelse 2014:319. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket tas bort.

⁹ Senaste lydelse 2004:247.

9 b §¹⁰ Bestämmelserna om medlemsförteckningen i 5 kap. 6 och 7 §§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

12 § Bestämmelserna om en förenings ledning i 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Av styrelsens ledamöter ska alltid minst två eller, om styrelsen består av färre än fem ledamöter, minst en väljas på en föreningsstämma.
2. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för en styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.
3. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.
4. Trots 7 kap. 26 § lagen om ekonomiska föreningar får föreningsstämman besluta om en samlad ersättning till styrelseledamöterna.

14 §¹¹ Bestämmelserna om föreningsstämman i 6 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller 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 utsedda fullmäktige.
3. Bestämmelserna om poströstning i 6 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 § och 24 § första stycket gäller i stället för 6 kap. 35 och 36 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

18 a §¹² Ett beslut om minskning av samtliga insatser ska genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år efter registreringen.

26 §¹³ Bestämmelserna i 8 och 9 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

28 §¹⁴ Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 27 § eller föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbäringskyldighet och bristtäckningsansvar i 12 kap. 7 och 8 §§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Bestämmelserna om vissa gåvor i 12 kap. 6 § nämnda lag gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

¹⁰ Senaste lydelse 2016:111.

¹¹ Senaste lydelse 2016:111.

¹² Senaste lydelse 2003:31.

¹³ Senaste lydelse 2006:869.

¹⁴ Senaste lydelse 2016:111.

29 §¹⁵ Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 17 och 18 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. I stället för 17 kap. 2 och 10 §§ i den lagen gäller dock 29 a §.

Det som sägs i 17 kap. 3 § 3 och 16 § första stycket 4 lagen om ekonomiska föreningar för det fall antalet föreningsmedlemmar blir mindre än ett lägsta antal, ska tillämpas i fråga om en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare blir mindre än tre. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, ska de räknas endast som en bostadsrättshavare.

Vidare ska det som sägs i 17 kap. 33 § lagen om ekonomiska föreningar om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen.

29 a §¹⁶ Ett beslut om likvidation är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har röstat för 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 har röstat för 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 17 kap. 11 eller 16 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, är dock ett beslut om likvidation alltid giltigt om mer än hälften av de röstande har röstat för det. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Ett beslut om likvidation enligt detta stycke gäller omedelbart.

30 §¹⁷ Bestämmelserna om fusion i 16 kap. 1–26 §§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller också för bostadsrättsföreningar.

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

31 §¹⁸ Bestämmelserna om registrering och överklagande i 19 respektive 23 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Ett beslut om ändring av stadgarna så att styrelsens säte ska flyttas från ett län till ett annat får dock inte registreras, om bostadsrättsföreningens firma på grund av 6 § tredje stycket i detta kapitel inte får föras in i Bolagsverkets register.

10 kap.

1 § Bestämmelserna om skadestånd i 21 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

2 §¹⁹ Bestämmelserna om straff och vite i 22 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, med undantag för 1 § första stycket 1, gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

¹⁵ Senaste lydelse 2016:111.

¹⁶ Senaste lydelse 2016:111.

¹⁷ Senaste lydelse 2016:111.

¹⁸ Senaste lydelse 2004:247.

¹⁹ Senaste lydelse 2013:433.

6 §²⁰ En bestämmelse i stadgarna enligt 6 kap. 51 § lagen (2018:672) 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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2018.

På regeringens vägnar

HELÉNE FRITZON

Magnus Hermansson
(Justitiedepartementet)

²⁰ Senaste lydelse 2016:111.