

Förändringar i bostadsrättslagen 1 januari 2023



Den 1 januari 2023 ändrades bostadsrättslagen. Syftet med lagändringarna är att stärka skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt. Några exempel på viktiga förändringar som sker i lagen och som föreningar nu måste anpassa sina stadgar efter är bland annat dessa ni kan läsa här nedan.

1. Stärkt tillståndskrav när medlem gör ändringar i lägenheten

En medlem har idag långtgående möjligheter att göra ändringar i och renovera lägenheten. Fr.o.m. den 1 januari 2023 kommer fler åtgärder att kräva styrelsens uttryckliga tillstånd. Förutom ingrepp i bärande konstruktion och ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme kommer även ingrepp i ventilations- och rökkanaler och eldstad samt åtgärder som påverkar brandskyddet att utgöra en väsentlig förändring som kräver styrelsens tillstånd. De nya reglerna innebär även att en medlem har möjlighet att söka tillstånd hos

hyresnämnden för det fall styrelsen inte lämnar tillstånd till ändringen.

2. Hyresnämnd ges möjlighet att lämna tillstånd till förändringar i lägenheten

Från 1 januari 2023 kommer hyresnämnden kunna ge tillstånd till renoveringar i bostadsrätt på ansökan om medlem som inte har fått sådant tillstånd av styrelsen.

3. Styrelsen får möjlighet att förverka bostadsrätten för det fall ändringar sker utan tillstånd

En ny förverkandegrund införs som innebär att bostadsrätten förverkas för det fall medlemmen gör ändringar i lägenheten utan tillstånd och ändringar inte ses som ringa och medlemmen inte vidtar rättelse efter anmaning eller får tillstånd av hyresnämnden.

4. Upplåtelseavtalet

Det införs nu krav på undertecknande av upplåtelseavtalet för att minimera eventuella tveksamheter kring parternas avsikter. Därutöver ska upplåtelseavtalet korrekt ange samtliga utrymmen i och eventuellt utanför lägenheten som ska ingå i själva upplåtelsen. Datum för tillträde ska också anges om det sker vid en senare tidpunkt än upplåtelseavtalets tecknande.

5. Medlem har högst en (1) röst på föreningsstämman

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Bestämmelse i stadgarna som avviker från detta är ogiltig. Sådana avvikelser ska bara vara tillåtna om det handlar om en begränsning av rösträtten för medlemmar som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller en lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme.

6. Nya krav på årsredovisningens innehåll

Kravet syftar till att ge förbättrad och förtydligad ekonomisk information till den som ska köpa en bostadsrätt eller bara är intresserad av föreningens ekonomi. Nu införs krav på att det ska ingå en kassaflödesanalys i årsredovisningen samt vid negativt

resultat, en upplysning om vad det får för verkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Utöver det införs det krav på att årsredovisningen ska innehålla nyckeltal för årsavgift, lån, sparande, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter.

7. Den beräknade tidpunkten för upplåtelse begränsas

Tiden som bestäms i förhandsavtalet för när den beräknade upplåtelsen ska ske får nu endast omfatta ett tidsintervall på tre månader. Det införs också en betänketid för förhandstecknaren på minst sju dagar.

8. Mäklarens objektbeskrivning

Objektbeskrivningen ska numera innehålla samtliga utrymmen som upplåts med bostadsrätt, exempelvis om det ingår mark/terrass eller förråd i upplåtelsen. Objektbeskrivningen ska därutöver innehålla uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuld, d v s den del av föreningens lån som belastar lägenheten.
