

Efter att Handelsbankens jurister har uttryckt invändningar mot nuvarande lydelse i ovan paragrafer tillåter de inte pantsättning av Hemfrids andelar. Efter styrelsens föreslagna ändringar ser Handelsbankens jurister inga hinder för framtida pantsättning av våra andelar.

För att spara papper har vi valt att endast redogöra och publicera de förändringar som Handelsbanken önskar samt våra förslag som vi lägger fram till stämman. Om man önskar läsa hela stadgan står den att finna på vår hemsida bfhemfrid.se. Önskas en papperskopia kan den rekvideras på kontoret. Meddela, i sådant fall styrelsen på hemfrid@gmail.com. **Notera att §12 inte är kritiserad av Handelsbanken utan är en förändring styrelsen föreslår.**

Nedan följer jurists utlåtande:

För att de nya stadgarna inte ska utgöra hinder mot pantsättning av andel i föreningen krävs bl.a. **följande (se även mina gulmarkerade kommentarer och utförligare kommentarer nedan):**

- Att till andel i föreningen hör en lägenhet i föreningens fastighet som upplåts utan begränsning i tiden (detta är inte uppfyllt här, se kommentarer nedan),
- Att lägenheten och andelen alltid hör ihop (verkar vara uppfyllt),
- Att om andelsägaren missköter sig och föreningen säljer andelen med tillhörande lägenhet så kan föreningen ur försäljningssumman endast få betalt för föreningens fordran på andelsägaren/lägenhetsinnehavaren (detta verkar i och för sig vara uppfyllt här, men se nedan ang. påverkan av pantvärdet p.g.a. försäljningssättet vid förverkande).

BF har 2022 ändrat i stadgarna på flera sätt som innebär hinder/problem/otydigheter för pantsättning av andel i föreningen:

- I 3§ har syftet "för nyttjande utan begränsning i tiden" tagits bort, som fanns med i de tidigare stadgarna från 2005. Det måste finnas en nyttjanderätt **utan begränsning i tiden**, som saknas numera. 25§ hade kunnat läka denna brist men 25§ är formulerad med innebörd att nyttjanderätten till lägenheten är oavbruten så länge medlemmen fullgör inbetalningar och "**respekterar föreningens stadgar**". Vad innebär "respekterar föreningens stadgar"? Det kan ju faktiskt avse vilka stadgebestämmelser som helst (t.ex. skyldigheten att måla element i lägenheten, som normalt sett inte är en förverkandegrund). En förverkandegrund bör ju dessutom vara tydlig, vilket inte är uppfyllt här. Jag tycker därför att stadgarna numera - efter ändringarna 2022 - inte innebär en nyttjanderätt som är obegränsad i tiden. Andelen är därför inte pantsättningsbar till oss p.g.a. stadgeändringarna som skedde 2022.
- Dessutom är det oklart om panthavare till andel i föreningen kan få betalt på erforderligt sätt med hänsyn till formuleringen i nuvarande 17§ - 18§ (jämför med 30 § i de tidigare stadgarna, där det stod att andelen ska säljas på offentlig auktion om inte föreningen, medlemmen och kända borgenärer som berörs av försäljningen enas om annat). Det är mycket tveksamt om panthavarens rätt kan tillvaratas om styrelsen och medlemmen ensidigt får bestämma försäljningssätt vid förverkande, vilket framgår av 17§ - 18§ och som innebär att offentlig auktion inte blir självklar och att det kan bli en försäljning som inte sker på öppna marknaden.

Utöver ovanstående kan ändringen i medlemskapsbestämmelsen (15§ i de nya stadgarna), som hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar, påverka pantvärdet

negativt. Det mest närliggande bör ju vara att hänvisa till bostadsrättslagen. Den nya formuleringen kan inskränka möjligheten att sälja andelen eftersom en köpare behöver få medlemskap.

Förslag på korrigerade stadgar för bostadsföreningen Hemfrid u. p. a. org. nr. 746000-1584

Föreningens ändamål, firma och räkenskapsår.

Nuvarande lydelse: §3 Föreningens syfte är att företrädesvis åt medlemmarna upplåta lägenheter för nyttjande med tryggad besittningsrätt.

Föreslagen ändring: §3 Föreningens syfte är att företrädesvis åt medlemmarna upplåta lägenheter för nyttjande med tryggad besittningsrätt **för nyttjande utan begränsning i tiden.**

Nuvarande lydelse: §12 Föreningen ska hålla ordinarie stämma en gång årligen, före maj månads utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar enligt stadgans § 13. Kallelse ska utfärdas inom 14 dagar från den dag då en sådan skriftlig begäran inkommit till föreningen.

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas: Listan är struken för den innehåller inga förändringar men tar mycket plats.

Föreslagen ändring: §12 Föreningen ska hålla ordinarie stämma en gång årligen, **före juni månads utgång.** Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar enligt stadgans § 13. Kallelse ska utfärdas inom 14 dagar från den dag då en sådan skriftlig begäran inkommit till föreningen.

Medlemskap

Nuvarande lydelse: §15 Medlemskap kan vinnas av myndiga fysiska personer som övertar hel eller del i andel (lägenhet) i föreningens fastighet. Inflyttning får först ske i lägenheten när förvärvaren antagits som medlem i föreningen. Styrelsen ska meddela beslut om medlemskap inom en månad. Styrelsen får vägra medlemskap i enlighet med de skäl som anges i **Lag om ekonomiska föreningar**. Avslås ansökan har sökanden rätt att vädja till föreningens ordinarie stämma. En överlåtelse är ogiltig om den överlåtits till någon som ej kan antas som medlem i föreningen.

Föreslagen ändring: §15 Medlemskap kan vinnas av myndiga fysiska personer som övertar hel eller del i andel (**andel är liktydig med lägenhet**) i föreningens fastighet. Inflyttning får först ske i lägenheten när förvärvare antagits som medlem i föreningen. Styrelsen ska meddela beslut om medlemskap inom en månad. Styrelsen får vägra medlemskap i enlighet med de skäl som anges i **bostadsrättslagen**. Avslås ansökan har sökanden rätt att vädja till föreningens ordinarie stämma. En överlåtelse är ogiltig om den överlåtits till någon som ej kan antas som medlem i föreningen.

Jurists kommentar: §15 (i de nya stadgarna), som hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar, kan påverka pantvärdet negativt. Det mest närliggande bör ju vara att hänvisa till bostadsrättslagen. Den nya formuleringen kan inskränka möjligheten att sälja andelen eftersom en köpare behöver få medlemskap.

Styrelsens kommentar: notera att detta inte är ett hinder för pantsättning utan en rekommendation från jurist.

Nuvarande lydelse: §17 Medlem kan uteslutas ur föreningen om den överträder dessa stadgar, likaså

om medlem eller någon i dennes hushåll eller dennes hyresgäst bevisligen åsamkar föreningen skador eller utgifter i högre grad. Medlem utesluts genom beslut av stämman med 2/3-delars majoritet.

Har medlem uteslutits ur föreningen ska dennes andel säljas genom ett av styrelsen föreslaget försäljningssätt. Om den uteslutna medlemmen inte godkänner detta försäljningssätt ska andelen säljas vid offentlig auktion. Utesluten medlem är skyldig att lämna lägenheten inom tre månader efter besked om uteslutning. Har utesluten medlems lägenhet sålts har styrelsen rätt att gottgöra föreningen kostnader för nödvändig reparation och utgifterna för lägenhetens försäljning samt eventuella obetalda avgifter till och med avträdesdagen.

Föreslagen ändring: §17 Medlem kan uteslutas ur föreningen om den **överträder dessa stadgar på ett sätt som orsakar föreningen betydande skada enligt §24**, likaså om medlem eller någon i dennes hushåll eller dennes hyresgäst bevisligen åsamkar föreningen skador eller utgifter i högre grad. Medlem utesluts genom beslut av stämman med 2/3-delars majoritet.

Har medlem uteslutits ur föreningen **ska lägenheten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, medlemmen och kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion ska hållas av god man som på föreningens begäran förordnas av Tingsrätten. Föreningen ska ur försäljningssumman endast få betalt för föreningens fordran på medlemmen.**

Jurists kommentar: Dessutom är det oklart om panthavare till andel i föreningen kan få betalt på erforderligt sätt med hänsyn till formuleringen i nuvarande 17§ - 18§ (jämför med 30 § i de tidigare stadgarna, där det stod att andelen ska säljas på offentlig auktion om inte föreningen, medlemmen och kända borgenärer som berörs av försäljningen enas om annat). Det är mycket tveksamt om panthavarens rätt kan tillvaratas om styrelsen och medlemmen ensidigt får bestämma försäljningssätt vid förverkande, vilket framgår av 17§ - 18§ och som innebär att offentlig auktion inte blir självklar och att det kan bli en försäljning som inte sker på öppna marknaden.

Nuvarande lydelse: § 23 Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta ska läggas i lägenhetens brevvinkast alternativt postfack eller anslås i trappuppgången.

Medlem är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om medlem ej lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan det beslutas om handräckning.

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som medlemmen ska svara för om beslut har fattats på föreningsstämma och endast avser åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet, som berör medlemmens lägenhet.

Föreslagen ändring: § 23 Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta ska läggas i lägenhetens brevvinkast alternativt postfack eller anslås i trappuppgången.

Medlem är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om medlem ej lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan det begäras om handräckning.

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som medlemmen ska svara för, om beslut har fattats på föreningsstämma och endast avser åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet, som berör medlemmens lägenhet.

Medlem får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Nyttilagd §: § 24 Nyttjanderätten till en medlems lägenhet är med begränsningar som nedan följer förverkad och föreningen således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning:

1. om medlem försummar att betala avgift eller överskrider erhållen respittid, och efter upprepade påminnelser inte fullgör sina fordringar,
2. om lägenheten används i strid med § 22 eller § 23,
3. om medlem eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till ohyra i lägenheten eller om medlemmen genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
4. om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
5. om medlem inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller där till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Jurists kommentar: En förverkandegrund bör ju dessutom vara tydlig, vilket inte är uppfyllt här. Jag tycker därför att stadgarna numera - efter ändringarna 2022 - inte innebär en nyttjanderätt som är obegränsad i tiden. Andelen är därför inte pantsättningsbar till oss p.g.a. stadgeändringarna som skedde 2022.

Andelskapital och årsavgift

Nuvarande lydelse: § 26 Årsavgiften från alla andelar ska vara så stor att den täcker föreningens alla kostnader för ränta och amortering för upptagna lån, utgifter för underhåll, skatter, försäkringar, avsättningar till reserv- och reparationsfonderna samt för andra av föreningen beslutade avgifter. Årsavgiften fördelas på respektive lägenhets enligt andelstalet i bifogad tabell A. Föreningen kan därutöver besluta om avgifter beräknade per lägenhet om så erfordras.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott. Om inte avgifterna betalas i rätt tid kan förseningsavgift jämte dröjsmålsränta enligt räntelagen utgå.

Försummar medlem att betala avgift eller överskrider erhållen respittid ska denne göras uppmärksam på sin skyldighet.

Medlem har oavbruten nyttjanderätt till lägenheten så länge denne fullgör inbetalningarna och respekterar föreningens stadgar.

Föreslagen ändring §26: Årsavgiften från alla andelar ska vara så stor att den täcker föreningens alla kostnader för ränta och amortering för upptagna lån, utgifter för underhåll, skatter, försäkringar, avsättningar till reserv- och reparationsfonderna samt för andra av föreningen beslutade avgifter. Årsavgiften fördelas på respektive lägenhets enligt andelstalet i bifogad tabell A. Föreningen kan därutöver besluta om avgifter beräknade per lägenhet om så erfordras.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott. Om inte avgifterna betalas i rätt tid kan förseningsavgift jämte dröjsmålsränta enligt räntelagen utgå.

Försummar medlem att betala avgift eller överskrider erhållen respittid ska denne göras uppmärksam på sin skyldighet.

Medlem har oavbruten nyttjanderätt till lägenheten så länge denne fullgör inbetalningarna **och respekterar föreningens stadgar.**

Jurists kommentar: I 3§ har syftet "för nyttjande utan begränsning i tiden" tagits bort, som fanns med i de tidigare stadgarna från 2005. Det måste finnas en nyttjanderätt **utan begränsning i tiden**, som saknas numera. 25§ (efter tillagd §24 nu §26) hade kunnat läka denna brist men 25§ är formulerad med innebörd att nyttjanderätten till lägenheten är oavbruten så länge medlemmen fullgör inbetalningar och **"respekterar föreningens stadgar"**. Vad innebär "respekterar föreningens stadgar"? Det kan ju faktiskt avse vilka stadgebestämmelser som helst (t.ex. skyldigheten att måla element i lägenheten, som normalt sett inte är en förverkandegrund).