**FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BRF PÄRMENS STADGAR 2023**

I rubriken föreslås att *för* läggs till efter gällande så att rubriken får följande lydelse:

**StadgargällandeförBostadsrättsföreningenPärmen**

**Överlåtelseavtalet**

§7 I första stycket föreslås att *eller hon* läggs till:

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han *eller* *hon* har antagits till medlem i föreningen.

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

Nuvarande lydelse:

§12 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som innebär bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

Föreslagen ny lydelse:

*§12 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar*

*1. ingrepp i en bärande konstruktion,*

*2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,*

*3. installation eller ändring av anordning för ventilation,*

*4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet eller*

*5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

*För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.*

*Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.*

*Underhålls -och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.*

*Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.*

*Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.*

En helt ny paragraf föreslås med följande lydelse:

*12 a § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 12 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.*

Nuvarande lydelse:

§13 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavararen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Föreslagen ny lydelse:

*13 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.*

*Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen*

*1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och*

*2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.*

*Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.*

*Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte föras tas in i lägenheten.*

§14 I st 2 föreslås att *eller hennes* läggs till efter *hans*, så att st 2 får följande lydelse:

*Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras med ohyra.*

§19 I p 6 föreslås att *eller hon* läggs till efter *han*,så att p 6 får följande lydelse:

*6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,*

Nuvarande lydelse:

§19

8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Föreslagen ny lydelse:

*§19*

*8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelse mot ersättning, eller*

En helt ny punkt 9 i §19 föreslås, med följande lydelse:

*9) om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 12 eller12 a §§.*

Nuvarande lydelse:

§ 20 Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2,3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet, får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och ansökan tar ansökan beviljad.

Föreslagen ny lydelse:

*§ 20 Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 19 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse. Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 19 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 19 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad. Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 19 § 5 förrän socialnämnden har underrättats. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 19 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 15 §.*

Nuvarande lydelse:

§ 21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dagen då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Föreslagen ny lydelse:

*§ 21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5- 7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 13 § tredje stycket. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 19 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 19 § 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.*

Nuvarande lydelse:

§ 24 Sägs bostadsrättshavaren upp för avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1,4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följder av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar tills det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Föreslagen ny lydelse:

*24 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak om anges i 19 § första stycket 1, 4- 6 eller 8 är han eller hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han eller hon bo kvar tills det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.*

**Upplösning och likvidation**

§ 43 Tolkning.

I denna föreslås i andra meningen att *kan* *ha* byts ut mot *har*, så att andra meningen får följande lydelse:

*Föreningen har utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar*.