

Styrelseansvar i bostadsrättsföreningar

Ett styrelseuppdrag i en bostadsrättsförening är ett förtroendeuppdrag, vilket innebär ett ansvar i förhållande till föreningen. Utöver det uppenbara ansvaret som följer av att förvalta medlemmarnas hem och investering bär varje styrelseledamot ett potentiellt skadeståndsansvar gentemot föreningen. Skadestånd aktualiseras när ledamoten uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen vid fullgörandet av styrelseuppdraget.

TEXT: ANTON MELANDER, ADVOKATFIRMAN DELPHI

Efter en så dramatisk inledning finns det anledning att nyansera och utveckla ansvarets omfattning och innebörd. Först ska noteras att det krävs att en styrelseledamot agerat åtminstone oaktsamt för att ledamoten ska bli ersättningskyldig. Det innebär att ett slarvigt och undermåligt utförande av uppdraget inte nödvändigtvis innebär att ledamoten måste utge skadestånd. Som huvudregel gäller att styrelseledamoten ska ha brutit mot lag eller föreningens stadgar.

Det går inte att på ett uttömmande sätt redogöra för alla situationer som föranleder en ledamots personliga ansvar. Det kan exempelvis vara fråga om att en ledamot beställer arbeten på föreningens hus utan att upphandla entreprenaden på ett tillfredställande sätt, och entreprenaden blir väsentligt dyrare eller sämre än normalt. Ett annat exempel är att styrelsen eller en ledamot träffar ett osedvanligt dåligt lokalhyresavtal för föreningens räkning, som innebär att föreningen går miste om stora hyresintäkter.

EN STYRELSELEDAMOT SOM inte följer ett stämmobeslut kan bli skadeståndsskyldig. Detta innebär dock inte att en styrelseledamot i alla lägen blint ska följa stämmobeslut – även det kan nämligen i vissa fall medföra att ledamoten blir ersättningskyldig gentemot föreningen. Om omständigheter inträffar efter stämmobeslutet, som innebär att ett verkställande av beslutet skulle skada föreningen, får styrelsen inte verkställa det.

Ansvar för styrelseledamöter är personligt. Styrelsen som sådan kan alltså inte bli skadeståndsskyldig, utan ledamöterna prövas var för sig. Med hänsyn till detta, och till den uppenbara arbetsekonomiska poängen, kan det vara lämpligt att delegera ansvaret inom styrelsen. Till exempel

kan någon eller några ledamöter utses som särskilt ansvariga för den tekniska fastighetsförvaltningen, andra för hanteringen av lokalhyresgäster och så vidare. En sådan fördelning innebär ofta ansvarsskillnader mellan ledamöterna, men är inte per automatik avgörande för fördelningen av det eventuella skadeståndsansvaret.

Högsta domstolen har uttalat att den som åtar sig ett styrelseuppdrag inte kan gå fri från ansvar enbart på den grunden att uppdraget endast varit formellt eller att ledamoten inte förstod innebörden av uppdraget. Att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse innebär alltså ett konkret och direkt ansvar, även för en ledamot som inte är delaktig i arbetet. Det finns därför anledning för alla styrelseledamöter att engagera sig i styrelsearbetet, om inte för föreningens skull, så för sin egen.

FÖRENINGEN ELLER EN grupp av medlemmar kan föra skadeståndstalan mot en nuvarande eller tidigare styrelseledamot. Som förutsättning för framgång gäller i allmänhet att föreningsstämman vägrat ledamoten ansvarsfrihet avseende det år då den skadebringande åtgärden vidtogs. Även om ansvarsfrihet beviljats kan ledamoten senare bli skadeståndsskyldig under vissa omständigheter. Det kan vara när stämman inte fått tillräckligt gott underlag att grunda sitt beslut om ansvarsfrihet på, eller att medlemmarna inte kände till den skadebringande handlingen vid föreningsstämman.

En förening som vill rikta anspråk mot en styrelseledamot måste stämma ledamoten inom viss tid. Förutsatt att stämman har fått i väsentliga hänseenden riktiga och fullständiga uppgifter om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för talan, måste talan väckas senast ett år från föreningsstämman då årsredovisningen och



Anton Melander, biträdande jurist på Advokatfirman Delphi.

revisionsberättelsen för räkenskapsåret lades fram.

Om stämman inte fått i väsentliga hänseenden riktiga och fullständiga uppgifter gäller istället en preskriptionsfrist om fem år från utgången av det räkenskapsår då det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för talan fattades respektive vidtogs. Preskriptionsfristen gäller vare sig ansvarsfrihet beviljats eller inte och även om det inte har lagts fram någon årsredovisning.

Ett viktigt undantag från de särskilda preskriptionsreglerna är situationen då föreningens skadeståndstalan grundar sig på brott som begåtts av en ledamot. I en sådan situation tillämpas den allmänna preskriptionsfristen om tio år, eller i vissa fall ännu längre tider.

De flesta bostadsrättsföreningar har en ansvarsförsäkring för sina styrelseledamöter. Det betyder att en skada som orsakats av en oaktsam ledamot kan ersättas av försäkringsbolaget, vilket många gånger förbättrar föreningens utsikter att få sin skada ersatt. ■