

Hjälp! Styrelsen gör inte sitt jobb

Makten över din bostad har inte enbart du själv. Styrelsen i din bostadsrättsförening gör mycket som berör din boendesituation. Det gäller att den är kapabel för sitt uppdrag. Annars... ja, vadå?

I de flesta bostadsrättsföreningar gör styrelsen ett bra jobb. Ledamöterna har sina styrkor inom olika områden men tillsammans har de kunskapen och engagemanget för att driva föreningen. Saknar de erfarenhet så tar de hjälp – ekonomiskt, tekniskt och juridiskt kunnande kan köpas in.

Men även med det stödet så faller ett stort ansvar på styrelsen. Och det är jobbigt att som boende misstänka att styrelsen inte sköter sitt uppdrag. Tecknen på detta kan handla om skilda saker.

Plötsliga kraftiga höjningar av månadsavgiften kan signalera att styrelsen har dålig koll på ekonomin, och dyra akututryckningar för fel i fastigheten kan vara tecken på eftersatt underhåll. Men om din förening tar hjälp med ekonomisk och teknisk förvaltning är risken mindre för sådana problem.

Ett tecken på att styrelsen inte riktigt klarar sitt uppdrag kan vara formella fel, som att kallelse till stämman inte gått ut i tid. Det kan också handla om andra brott mot stadgarna. Ta del av din förenings stadgar för att se om styrelsen gör rätt.

Får du aldrig information om vad som händer i huset och varför? Öppenhet är viktigt, annars kan missnöje byggas upp. Däremot får styrelsen inte lämna ut information om allt som förekommer i föreningen. Om information som lämnas ut skadar någon kan styrelseledamöterna bryta mot den vårdnadsplikt de har mot föreningen och dess medlemmar.

Blir någon i föreningen dåligt bemött? Styrelsen bör kunna prata sansat med alla medlemmar, även vid konflikter.

Om grannen får tillstånd att bygga om men inte du kan styrelsen bryta mot likhetsprincipen. Styrelsemedlemmar får heller inte gynna sig själva eller anlita släkt och vänner för att utföra uppdrag åt föreningen om det är till nackdel för föreningen.

Ska man då prata med styrelsen om problemet?

– Ja, absolut! Upplever du en konflikt med en eller flera i styrelsen men tycker att det är svårt att framföra dina åsikter direkt råder jag dig att kontakta din HSB-ledamot så kan hon eller han hjälpa dig att försöka hitta en bra lösning, säger Ylva Johansson, närområdesassistent på HSB i Göteborg.

Eftersom styrelsen har makt över sådant som påverkar ens boende är många rädda för att stöta sig med den, men ett problem blir bara värre om inget görs.

– Konsekvensen kan bli social utfrysning, att folk slutar prata med dig och inte hejar, säger Ylva Johansson. Men du kan aldrig få en högre månadsavgift eller liknande för att du vidtar åtgärder mot styrelsen.

Text: Jeanette Neij

Om du är missnöjd med styrelsen

Beroende på typ av problem kan du gå tillväga på olika sätt, men här är saker du kan göra.

1. Kräv regelbunden information från styrelsen om vad den jobbar med och vilka beslut som fattas i frågor som berör alla boende.
2. Skriv en motion till årsstämman där du tar upp problemet. Gå på årsstämman och ställ frågor till styrelsen. Kräv svar och ekonomiska kalkyler.
3. Kontakta styrelsen skriftligt och be dem om skriftligt svar på det du undrar över.
4. Prata med dina grannar och hör om de upplever samma sak. Gå samman och begär ett medlemsmöte med styrelsen för att få svar på era frågor. Målet ska vara att lösa problem – inte att kasta skit på varandra.
5. Samla minst tio procent av medlemmarna och begär en extrastämma, skriftligt. En revisor kan också begära extrastämma. Om styrelsen vägrar, sök hjälp hos länsstyrelsen, som kan ordna den önskade extrastämman. Det är enbart på en stämma som styrelsen kan avsättas.
6. Om tio procent av medlemmarna eller en tredjedel av stämman står bakom att begära granskning av vissa åtgärder eller viss förfluten tid kan en särskild granskningsman få tillgång till alla handlingar som inte är öppna för medlemmarna. Men en sådan granskning är dyr för föreningen. På samma sätt kan även en medrevisor tillsättas att jämte föreningens revisorer delta i revisionen för ett visst räkenskapsår.
7. Ställ själv upp på styrelseuppdrag.
8. Vid stadgebrott, felaktigt genomförd stämma eller andra oegentligheter – informera den interna och externa revisorn, be dem utreda problemet och besvara medlemmarnas frågor.

Styrelsens ansvarsfrihet

På varje dagordning för föreningsstämma finns den obligatoriska punkten om ansvarsfrihet. Meningen med den punkten är att föreningens medlemmar ska ta ställning till om styrelsen på något sätt skadat föreningen. Om styrelsen uppvisat allvarlig inkompetens för sitt uppdrag kan det innebära att medlemmarna inte vill bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

Det är inte ovanligt att en styrelse nekas ansvarsfrihet men det är sällan man går längre än så. Följden blir snarare att styrelsen avgår och att nya ledamöter väljs in och åtar sig styrelseansvaret.

Men det är också möjligt att kräva skadestånd av styrelsen om den missköter sitt uppdrag. Om minst tio procent av samtliga medlemmar, alltså inte enbart av dem som går på stämman, inte vill ge styrelsen ansvarsfrihet kan man väcka skadeståndstalan mot styrelsen eller delar av den. En sådan process är ofta svår och tidskrävande att driva. Många föreningar försäkrar styrelsen för eventuellt skadeståndsansvar.

Materialet får inte publiceras eller kopieras, vare sig helt eller delvis, utan författarens tillstånd.