

# STYRELSEANSVAR I PRAKTIKEN

Att sitta i styrelsen i en bostadsrättsförening kan vara en rolig och spännande uppgift. Man får vara delaktig i förvaltningen av det gemensamt ägda huset och lära känna sina grannar. Som i alla verksamheter kan dock arbetet gå fel ibland. Frågan är vad du som sitter i styrelsen har för ansvar mot medlemmar och andra berörda.

**D**en vanliga grunden för ett skadeståndsyrkande är om styrelseledamoten med uppsåt eller av oaktsamhet har skadat föreningen. Klassiska skadeståndsgrundande handlingar är att styrelsen företar en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller åt någon annan som är till nackdel för föreningen eller någon annan medlem. Denna bestämmelse, den s.k. generalklausulen, finns både för aktiebolag och bostadsrättsförening. Klausulen är uttryck för den allmänna associationsrättsliga principen om styrelsens lojalitetsplikt i förhållande till associationen och dess medlemmar. Styrelsen har som organ för förening en syssломannaställning och det åligger alltså styrelsen att på ett lojalt sätt tillvarata alla medlemmars intressen.

Det finns också en jävsregel som är viktigt att känna till. Enligt regeln får en styrelseledamot inte handlägga frågor rörande avtal mellan ledamoten och föreningen. En styrelseledamot får inte heller handlägga frågor om avtal mellan föreningen och tredje man, om ledamoten i fråga har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens. Huvuddragen i regelverket är enkla och rena, men omständigheterna gör ibland reglerna krångliga och blir därför ofta föremål för olika tolkningar. Dessutom, utöver alla dessa regler måste även styrelseledamoten se till att hans eller hennes agerande är dokumenterat på rätt sätt.

Personligt betalningskrav på över 665 000 kronor

Ett rättsfall från Hovrätten för Nedre

Norrland kan på ett bra sätt illustrera den utsatta position en ledamot i en bostadsrättsförening har. Utgångspunkten i målet då hovrätten tog ställning till saken var att tingsrätten förpliktigt en ledamot att betala två andra medlemmar i föreningen 665 000 kronor, jämte ränta och rättgångskostnader. Den betalningsskyldige ledamoten hade fått en uppdragsfullmakt av styrelsen i bostadsrättsföreningen att sköta den löpande verksamheten och teckna avtal för föreningens räkning. Detta bekräftades av de övriga ledamöterna. Ledamoten tecknade ett avtal för – som han uppfattade det – föreningens räkning. Föreningen hamnade sedan i tvist med de två medlemmarna rörande avtalet och ett vite som skulle utgå enligt avtalet. I tvisten gjorde bostadsrättsföreningen gällande att styrelseledamoten inte hade fullmakt att ingå avtalet för föreningens räkning. Av huvudsakligen det skälet kom styrelseledamoten att bli stämd personligen.

Inget protokoll – inga pengar

Hovrätten gjorde följande bedömning. Styrelsen hade dock inte formaliserat fullmakten i ett protokoll och det påstods inte i målet att ett styrelsemöte ägt rum med den innebörden. Ledamöterna hade således inte följt reglerna om hur styrelsemöten ska protokollföras. Ingen i styrelse kunde lämna en konkret uppgift om när uppdraget till ledamoten att underteckna avtalet lämnats från styrelsen. Hovrätten gjorde då bedömningen att ledamoten inte kunde styrka sin behörighet att underteckna avtalet. Huvudregeln är att den som inte har behörighet att underteckna avtal blir ansvarig för eventuell skada, dvs. så-

som tingsrätten bedömt saken. Hovrätten kom dock fram till att motparten, de två medlemmarna, borde ha insett att den ensamt undertecknande ledamoten inte haft behörighet att underteckna avtalet. Av det skälet undanröjde hovrätten styrelseledamotens betalningsskyldighet och utgången av målet blev således att ledamoten inte blev betalningsskyldig.

En lärdom man kan dra från detta mycket intressanta rättsfall är att styrelsen måste se till att dokumentera alla sina beslut. Annars kan det stå en dyrt. ■

Dokumentera alltid alla beslut!

