Svårt att rekrytera styrelse

En bostadsrättsförening måste ha en styrelse. Men vad händer om det inte går att få några att ställa upp? Då riskerar bostadsrättshavarna försäljning av fastigheten och att alla i stället blir hyresgäster.

DET VERKAR VARA hopplöst att få några att ställa upp. På föreningens årsstämma klarar medlemmarna inte mer än att fastställa balans- och resultaträkningen och sittande styrelse avgår allihop utan att det går att välja någon ny. Då saknar föreningen en ledning och det innebär att verksamheten avslutas, eller likvideras som det heter.

Om emellertid en tiondel av föreningens medlemmar begär det kan Länsstyrelsen kalla till en extra föreningsstämma för att denna ska välja en ny styrelse. Lyckas inte detta utses en så kallad likvidator som får till uppgift att praktiskt avsluta bostadsrättsföreningens verksamhet. Föreningens hus säljs, skulderna betalas och eventuella återstående tillgångar i form av pengar delas ut till medlemmarna. Huset säljs som en hyresfastighet till den som betalar bäst.

När huset sålts upphör medlemmarnas lägenheter som bostadsrätter.

Bostäderna får ett marknadsvärde på noll kronor. Bostadsrättshavarna får även problem med bankerna. Säkerheten, i form av bostadsrätten, finns inte längre och i ett sådant läge kräver bankerna att lånen omedelbart betalas tillbaka.

BOSTADSRÄTTSHAVARNA blir i en sådan situation i stället hyresgäster. Om de har bott i huset tillräckligt länge omfattas de boende av hyreslagens regler om besittningsskydd; de boende kommer alltså att få bo kvar som hyresgäster.

Konsekvensen av att ingen vill sitta i styrelsen blir alltså att alla blir hyresgäster i stället för bostadsrättshavare. Men detta är alltså en hypotetisk situation. På Bostadsrätterna känner ingen till något fall där detta blivit verklighet för att alla vägrar sitta i styrelsen. Men som påtryckning kan det vara intressant att veta vad som händer. I realiteten inriktar sig föreningarna i stället på att minimera kraven på styrelsens insatser.

En förening med styrelseproblem kan lägga ut nästan alla de uppgifter som vilar på en styrelse, förutom att formellt sitta i styrelsen och fatta beslut. Men för en styrelse med minimala ambitioner återstår inte många beslut. De flesta tunga frågor om ekonomin och ekonomisk och teknisk förvaltning och skötsel kan delegeras liksom frågor om medlemskapsprövning.

NÅGON FORM AV kontroll måste nog också till då styrelsen alltid är ytterst ansvarig för föreningens förvaltning. De enda besluten som faktiskt måste fattas är dels att delegera, dels att lägga fram förslag till årsredovisning och kalla till ny årsstämma. Och det är inte särskilt betungande uppgifter.