

Föreningsstämmor och tillträden till lägenheter

Hur kan föreningsstämmor genomföras trots coronapandemin och myndigheternas rekommendation att hålla avstånd och undvika fysiska kontakter, inte minst med äldre personer? Susanne Falk ger praktiska tips utifrån den nya lagen – samt redogör, mot bakgrund av aktuella rättsfall, för hur fler styrelser kan få tillträde till trilskande medlemmars lägenheter.

Inledning

I denna expertkommentar kommer du få råd om hur föreningsstämmor kan genomföras trots rekommendationer från myndigheter att vi både ska hålla avstånd och undvika onödiga fysiska kontakter – en fråga som blivit högaktuell under framfarten av coronapandemin. Vidare går jag igenom domstols-avgöranden som hanterar frågan om styrelsens rätt till tillträde till lägenheten. Det kan konstateras att vi med anledning av pandemin snabbt fått lära oss att applicera lagstiftningen på modern teknik och att avgörandena torde innebära att fler styrelser kommer att våga ställa högre krav på medlemmar som inte medger tillträde för nödvändig tillsyn.

Hur kan föreningsstämman genomföras under pandemin?

Rådgivare, styrelseledamöter och medlemmar har haft huvudbry över hur vårens föreningsstämmor ska genomföras med tanke på coronapandemin.

En bostadsrättsförening ska normalt, om inte kortare tid anges i stadgarna, inom 6 månader från räkenskapsårets utgång genomföra en årsstämma där årsredovisningen presenteras, nya ledamöter väljs, ansvarsfriheten prövas o s v.

Det är självklart viktigt att iaktta alla formkrav inför och under stämman, såsom kallelsetider, tillhandahållandet av underlag inför stämman, närvarorätt, fullmakters utformning, röstning o s v. Som utgångspunkt tar lagstiftningen inte hänsyn till att det pågår en pandemi. Däremot, som jag kommer återkomma till, har riksdagen beslutat om en ny lag som tillfälligt gör avsteg från krav i annan lag och ytterligare förenklingar som kompletterar den antagna nya tillfälliga lagen har beslutats den 14 maj och gäller från den 18 maj 2020.

Stämman ska som utgångspunkt genomföras på den ort där styrelsen har sitt säte, om det inte i stadgarna anges att stämman ska eller får hållas på annan angiven ort i Sverige. Det finns även ett ytterligare undantag när stämman kan hållas på annan än i stadgarna angiven plats; extraordinära omständigheter, såsom av force majeure-karaktär, t ex krig. Om en pandemi omfattas eller inte av undantaget för force majeure beror säkerligen på omständigheterna och möjligheterna vid varje specifik

tidpunkt. Denna fråga torde dock inte vara den stora – normalt kan och vill styrelsen att stämman hålls där styrelsen har sitt säte.

Om en stämma ska genomföras senast den 30 juni 2020, överväg följande alternativ eller en kombination av dessa:

- Informera och ge alla, men särskilt riskgrupper, mall för fullmakt så att dessa kan rösta utan att medverka vid stämman.

- Genomför stämman utomhus och håll minst det avstånd mellan närvarande som vid varje tidpunkt rekommenderas av myndigheterna. Kanske är byggnaden utformad så att personer som tillhör riskgrupper kan medverka från balkong eller terrass.

- Genomför stämman i lokal med möjlighet att delta på plats med restriktioner om avstånd enligt ovan och övriga via videolänk/telefon. Härvid blir det, utöver att tekniken ska fungera, viktigt att säkerställa framför allt två saker på stämman:

- 1) Stämman ska fatta beslut och tillåta att utomstående medges rätt att närvara på stämman. Enligt lag krävs enhällighet på stämman – men det är möjligt att stadgarna anger att sådant beslut inte krävs eller att annan majoritet gäller. Således behöver stadgarna konsulteras för besked om vad som gäller i föreningen. Orsaken till att beslut om att tillåta utomstående måste fattas, är att det är svårt att kontrollera vilka som befinner sig i rummet hos den som är med på videolänk/telefon, men utanför kamerans/hörselns räckvidd.

- 2) Det måste säkerställas att det är rätt personer som närvarar genom videolänk/telefon. I mindre och äldre föreningar kanske alla känner varandra väl och det är därför lätt att avgöra denna fråga. I större eller nybildade föreningar kan det vara svårare. Det finns teknik som möjliggör digital identifiering såsom med bank-id. Ett annat möjligt alternativ är att den som medverkar per videokonferens/telefon i förväg lämnar en fullmakt till någon som medverkar fysiskt på plats. Medverkan per videokonferens/telefon sker då endast för informationsinhämtande och lämnande av eventuella synpunkter – medan röstning sker på plats av den som erhållit fullmakten.

- Genomför en sk per capsulam-stämma där ingen närvarar. Det kräver att alla fått tillgång till all information före beslut och att alla undertecknar protokollet, för att bevisa samtycke till att stämman genomförts, trots att samtliga formkrav inte uppfyllts. Förfarandet fordrar normalt enhällighet bland alla röstberättigade i föreningen. Om alla röstberättigade medger det, är emellertid ett beslut per capsulam godtagbart även om inte enighet uppnås beträffande beslutets innehåll. Det torde dock vara i princip administrativt omöjligt att upprätta protokoll utan att utgå ifrån att beslutet fattats enhälligt. Det är därtill krångligt för styrelsen att säkerställa undertecknande av protokollet av samtliga röstberättigade. Det kommer att innebära många kontakter, vilket motverkar riktlinjerna om färre fysiska kontakter. Observera att det kompletterande lagförslaget innebär att från och med den 18 maj kan poströstning istället tillämpas.

- Tillämpa ny tillfällig lag (Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor) som gäller från och med den 15 april 2020 till och med årsskiftet 2020/2021 och som innebär möjlighet till deltagande på

stämman genom fler ombud än vad lag och stadgar medger, rätt att företräda fler än en medlem genom fullmakt samt möjlighet till poströstning även i bostadsrättsföreningar.

- Avvakta - genomför stämman efter den 18 maj och tillämpa tilläggsregleringarna i de nya tillfälliga lagen (Lag om ändring i lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor). Lagen som antogs den 14 maj ger styrelsen möjlighet att besluta att stämman endast ska genomföras digitalt varvid det även ska vara möjligt att poströsta eller besluta att stämman endast ska ske via poströstning.

Lagen – som gäller sedan den 15 april 2020 – innebär följande:

Den nya lagen innebär, oaktat vad som framgår av 9 kap. 14 § 4 bostadsrättslagen (1991:614), BrL, och oavsett vad som står i stadgarna, att styrelsen inför en föreningsstämma får besluta att medlemmarna har rätt att anlita vem som helst som ombud och att ombud får företräda flera medlemmar. Observera att det är styrelsen som tar detta beslut och att det ska ske inför stämman. Förslagsvis tas styrelsens beslut med i kallelsen, eller i vart fall att information skickas ut till medlemmarna före stämman. Det framgår ofta av stadgarna hur medlemmarna ska erhålla information, varför styrelsen bör kontrollera detta i stadgarna. Det kan också vara bra att styrelsen tillhandahåller en mall för fullmakt så att den blir korrekt utformad.

Den nya lagen innebär vidare att en bostadsrättsförening kan tillämpa poströstning, trots att det i 9 kap. 14 § p 3 BrL, stadgas att bestämmelserna om poströstning i 6 kap. 6 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, FL, inte gäller för en bostadsrättsförening. Därmed har styrelsen givits en rätt att inför en föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket FL och vad som gäller ändringsvis i 5 § i den nya lagen.

I paragraf 5 i den nya lagen går följande att läsa. Med ändring av vad som står i 6 kap. 6 § FL får styrelsen i en ekonomisk förening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post, även om det inte anges i stadgarna och utan att det anges i kallelsen till stämman. Vid poströstning får det formulär som anges i 6 kap. 6 § andra stycket FL tillhandahållas medlemmarna även genom att publiceras på föreningens webbplats, tillsammans med den information som anges i den paragrafen. Formuläret och informationen ska då hållas tillgängliga på webbplatsen under minst en vecka närmast före stämman och dagen för stämman.

Istället för att publiceras på föreningens webbplats får formuläret och informationen tillhandahållas medlemmarna genom att senast en vecka före stämman lämnas till dem på det sätt som föreningen annars använder för att lämna information till medlemmarna. Formuläret för poströstning ska, med hänvisning till de framlagda förslagen, innehålla två likvärdigt presenterade svarsalternativ med rubrikerna ”Ja” och ”Nej”.

Det tillägg i den nya lagen som gäller från och med den 18 maj 2020 innebär följande:

Styrelsen kan inför en viss stämma besluta att stämman inte ska hållas på en viss ort utan enbart hållas genom elektronisk uppkoppling. Styrelsen kan samtidigt besluta att utomstående har rätt att följa stämman. Om styrelsen fattar ett beslut i enlighet med detta ska medlemmarna även ges rätt att poströsta.

Styrelsen ska vidare inför en viss föreningsstämma kunna fatta beslut att medlemmarna inte har rätt att närvara vid stämman personligen eller genom ombud, och att den som inte är medlem inte ska ha rätt att närvara. Vid denna typ av stämma ska poströstning i stället ske. En poströst ska ha kommit in till föreningen senast den sista helgfria vardagen närmast före stämman. En medlem ska ha rätt att begära upplysningar om föreningen i enlighet med 6 kap. 29 § FL senast 10 dagar före stämman. Styrelsen å sin sida ska svara på en sådan begäran senast 5 dagar före stämman. Upplysningarna ska tillhandahållas dels hos styrelsen, dels skickas till den som begärt upplysning, dels hållas tillgänglig på webbplats om föreningen har sådan.

Vissa beslut får endast hanteras på stämman om de tagits med i kallelsen, såsom begäran om medrevisor, utseende av auktoriserad eller godkänd revisor och särskild granskning.

Medlemmarna ska också ges möjlighet vid poströstningen att rösta om något eller några av ärendena i kallelsen ska anstå till en fortsatt föreningsstämma. Sådant beslut fattas med majoritet eller en minoritet av 1/10 av samtliga röstberättigade i föreningen.

Styrelsen ska med stöd av regleringen i FL besluta om fortsatt stämman. Vid fortsatt stämma kan inte endast poströstning tillämpas.

I protokollet från stämman ska det tydligt anges att stämman har genomförts endast via poströstning. Vidare ska det av protokollet framgå antalet röster för och emot respektive förslag samt hur många som avstått från att rösta.

Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

En vanlig fråga är hur styrelsen ska hantera bostadsrättshavare som inte medger tillträde till lägenheten när föreningen behöver utföra arbete eller kontroller.

Enligt 7 kap. 13 § BrL har företrädare för föreningen rätt till tillträde för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra på grund av bostadsrättshavarens försummelse av sitt ansvar för lägenhetens skick. Tillträde för tillsyn kan exempelvis behövas för kontroll av att lägenheten används för avsett ändamål eller för att bedöma om väsentlig förändring utan tillstånd utförts. Det ska noteras att tillträde endast kan krävas när det är nödvändigt. Bedömningen ska ske utifrån om det är objektivt motiverat. Det är inte reglerat hur lång tid före tillträdet begäran ska lämnas, men föreningen ska säkerställa att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Lämnas inte tillträde kan föreningen vända sig till kronofogdemyndigheten för handräckning. Vanligen behöver det inte gå så långt, utan efter påstötningar från styrelsen medges ofta tillträde, dock med extra kostnader för föreningen. Styrelsen

kan sända ett krav till den som orsakat de extra kostnaderna, men sker inte betalning är det vanligen inte befogat för föreningen att få frågan rättsligt prövad, utan kostnaden stannar på föreningen, vilket självklart är frustrerande för styrelsen. Ofta är det samma personer som återkommande inte medger tillträde. Föreningen har dock ett starkare påtryckningsmedel än att skicka krav om ersättning för skada, eftersom uppsägning kan ske på förverkande.

Den 4 juli 2016 kom ett avgörande från Svea hovrätt i mål [T 1066-16](#) som rörde tillträde för besiktning av ett badrum som var i behov av renovering då tätskikt bland annat saknades. Domstolen konstaterade att underlåtenheten att medge tillträde inte grundade sig på förbiseende, glömska eller någon liknande ursäktlig omständighet. Det konstaterades istället att bostadsrättshavaren medvetet motverkat möjligheterna till tillträde. Tillträde begärdes vid flera tillfällen men medgavs inte, bland annat med hänvisning till att tillträde redan hade skett och att bostadsrättshavaren var rädd för styrelsen. Varken den anledningen eller någon annan som anfördes bedömdes som giltig ursäkt. Föreningens rättelseanmaning hade tagit upp att konsekvensen om medlemmen inte vidtog rättelse var att denne kunde bli avhyst. Medlemmen hade inte åtgärdat bristen i badrummet avseende tätskikt vilket utgjorde en risk för skador i fastigheten. Vid en sammantagen bedömning kom domstolen därför fram till att underlåtenheten att medge tillträde innebar att avhysningen skulle verkställas.

Ytterligare en dom, från den 28 januari 2020 i Göta hovrätt, mål [T 1666-19](#), behandlar den mer vanliga situationen att föreningen ska utföra obligatorisk ventilationskontroll men inte medges tillträde. Även denna bostadsrättshavare fick flytta på grund av att bostadsrätten ansågs förverkad. Föreningen begärde i april och juli tillträde. Rättelseanmaningen innehöll en upplysning om i vilket avseende bostadsrättshavaren gjort fel, och det ansågs att det i vart fall tillsammans med annan information som tillställts denne måste ha varit tydligt för bostadsrättshavaren vad denne skulle göra för att undvika ett förverkande. Domstolen bedömde att anmodan att vidta rättelse varit tillräckligt tydlig. Det konstaterades också att rättelse inte vidtagits innan uppsägningen (12 september), oaktat att bostadsrättshavaren kontaktat besiktningsmannen för att boka tid för besiktning (14 september). Bostadsrättshavaren borde istället ha kontaktat styrelsen, men datum för den tänkta besiktningen inföll oavsett efter uppsägningen. Domstolen fann att tillräckliga åtgärder inte hade vidtagits för att vidta rättelse. Slutligen bedömdes om underlåtenheten varit av ringa betydelse eller inte. Det konstaterades att föreningen varaktigt förhindrats att utföra nödvändig tillsyn och att det förelåg en risk att övriga medlemmar skulle lida men varför underlåtenheten inte var av ringa betydelse.

För att föreningen ska nå framgång med ett förverkande krävs att flera kriterier uppfylls. Styrelsen måste vara noggrann i all kommunikation. Tillträdet måste ha varit nödvändigt. I avgörandet från 2016 var man ense om att badrummet var i dåligt skick och en dialog hade skett i frågan. Det torde vara nödvändigt för föreningen att få tillträde och utföra ventilationskontroller eftersom det är ett myndighetskrav. I många fall kan det dock vara svårt att bevisa att tillsynen var nödvändig. Begäran om tillträde måste vara tydlig avseende syfte och tidpunkt. Om tillträde inte medges ska föreningen tillskriva bostadsrättshavaren och kräva rättelse. Det måste av rättelseanmodan framgå vad konsekvensen blir om tillträde inte medges. Det finns inget formkrav – men anmaningen ska vara så tydlig att bostadsrättshavaren förstår vad föreningen anser att bostadsrättshavaren gjort för fel och vad han eller hon måste

göra för att undvika ett förverkande. Rättelse behöver ske inom tämligen kort tid från anmodan, men hur lång tid som accepteras får avgöras utifrån omständigheterna. Förseelsens art kan därvid bli av betydelse. Finns det risk för skador på fastigheten, annans egendom eller person, ges kortare tid att vidta rättelse än i annat fall.

Uppsägningen måste ske innan rättelse vidtagits och uppsägningen måste delges. Det hjälper därmed inte att bostadsrättshavaren vidtar rättelse och medger tillträde efter en uppsägning. Om bostadsrättshavaren kan visa giltig ursäkt, såsom att tillträde inte medgivits p g a tillfällig frånvaro från lägenheten, sjukhusvistelse, sjukdom eller missförstånd, är bostadsrätten däremot inte förverkad. Om underlåtenheten är av ringa betydelse förverkas inte heller bostadsrätten. Därvid kan t ex varaktigheten av det nekade tillträdet och risk för men hos övriga medlemmar påverka bedömningen. Även vid denna bedömning får hänsyn tas till omständigheterna i det enskilda fallet.

Frågan idag, under coronapandemin, är hur medlemmens vägran att tillåta tillträde skulle bedömas. Såsom nämnts tidigare är det viktigt att ta ställning till orsaken till behov av tillträde. Hur viktigt är det att tillträdet sker omgående? Kan tillträdet anstå? Det kan tänkas att vardera part behöver försöka hitta en lösning där tillträdet kan ske utan att personen är hemma eller om möjligt skjuta på tidpunkten för tillträde tills pandemin lugnat ned sig.

En följdfråga vid frågor om tillträde är om föreningens styrelse kan inneha reservnycklar. Det är min uppfattning att föreningen utan medlemmens tillstånd inte har sådan rätt. Därtill krävs att nycklarna förvaras säkert och det skulle kunna uppstå risk för framtida tvister om inbrott. Jag rekommenderar därför inte föreningar att inneha reservnycklar.

Sammanfattningsvis finns det alternativ för att genomföra föreningsstämman trots coronapandemin, det gäller bara att styrelsen är noggrann så att formalia utifrån tillämpliga lagar uppfylls. Styrelser har vidare påtryckningsmedel mot trilskande medlemmar – de kan kräva tillträde om det är nödvändigt och objektivt motiverat. Om tillträde inte medges riskerar bostadsrättshavaren annars förverkande, dvs att behöva flytta.



[Susanne Falk](#)

Advokat och delägare vid Landahl Advokatbyrå