

Motion till årsmötet 2026 – Förtydligande av styrelsens mandat i arrendeärenden

Till: Stugföreningen Lofsens Fjällby – ordinarie årsmöte 2026

Från: Jonas Johansson, Stuga L9:2

Datum: 2026-03-22

Bakgrund

Under året har markägaren skickat uppsägningar till samtliga arrendatorer, inklusive stuga L8 som ägs av föreningen. Styrelsen har beslutat att bestrida uppsägningen för L8 och överväger att anlita advokat, med motiveringen att detta bestridande kan användas som frivillig mall för övriga medlemmar.

Detta innebär att föreningen kan komma att få en central roll i en principiell fråga som berör alla arrendatorer, trots att arrendeavtalen är individuella och varje medlem har rätt att själv välja hur man vill agera. Många medlemmar efterfrågar råd och vägledning från styrelsen, vilket är naturligt i en situation som påverkar så många. Samtidigt finns det ännu ingen tydlig gemensam hållning kring vad som gäller efter 2028, trots att avtalen innehåller bestämmelser om automatisk och avgiftsfri förlängning.

För att underlätta styrelsens arbete, säkerställa att medlemmarna får enhetlig och rättssäker information och undvika att föreningen ofrivilligt tar ställning i frågor som kan få konsekvenser för alla arrendatorer, behöver årsmötet tydliggöra vilka mandat som gäller i arrendeärenden.

Arrendeavtalet (punkt 9–13) anger bland annat att:

- arrendet är betalt för hela arrendetiden
- förlängningar sker automatiskt och är avgiftsfria
- uppsägning från markägaren endast får ske vid utebliven betalning
- uppsägningar som saknar uppsägningsgrund eller formkrav enligt lag är ogiltiga
- avtalet inte medger uppsägning för villkorsändring

Medling i arrendeärenden kan leda till medgivanden eller tolkningsunderlag som senare kan användas mot andra arrendatorer. Formell prövning i arrendenämnden är den tvistlösningsform som inte riskerar att skapa sådana följder. Samtidigt är det viktigt att styrelsen fortsatt kan ge allmän rådgivning till enskilda medlemmar.

Det är vanligt i bostadsrättsföreningar, samfälligheter och stugföreningar att årsmötet tydliggör styrelsens mandat i specifika sakfrågor, särskilt när det gäller avtal, arrenden och kontakter med externa parter. Motionen följer därför etablerad föreningspraxis.

Motiv – trygghet för både styrelse och medlemmar

Syftet med motionen är inte att begränsa styrelsens arbete, utan att skapa tydliga och rättssäkra ramar som underlättar styrelsens uppdrag. Tydliga mandat minskar risken för att styrelsen ofrivilligt hamnar i förhandlingar eller medlingssituationer som den inte har stöd i avtalen att delta i.

Motionen bidrar därför till att:

- skydda styrelsen från att hamna i förhandlingar eller medgivanden som ligger utanför dess mandat
- skydda medlemmarna från att en enskild tvist får följder för andra arrendatorer
- skydda föreningen från ekonomiska eller rättsliga risker
- skapa enhetlighet så att alla arrendeärenden hanteras lika och i enlighet med avtalens ordalydelse

Motionen innebär ingen förändring av gällande avtal eller praxis, utan tydliggör endast de ramar som redan följer av arrendeavtalen och gällande rätt.

Förtydligande om enskilda medlemmars rättigheter

Motionen begränsar inte enskilda arrendatorers möjligheter att själva föra dialog, förhandla eller medla med markägaren i sina egna ärenden. Varje arrendator har full rätt att själv välja hur man vill hantera sin individuella avtalsrelation.

Det som regleras i denna motion gäller **enbart** föreningens och styrelsens agerande, eftersom föreningens ställningstaganden kan få konsekvenser för samtliga arrendatorer. Motionen syftar därför till att säkerställa att föreningen inte ofrivilligt medverkar i medling eller förhandlingar som kan påverka andra medlemmars rättigheter eller skapa tolkningspraxis som binder fler än den enskilde.

Förtydligande av motionens struktur

Punkt 3 reglerar de rättsliga utgångspunkter som ska gälla vid föreningens hantering av arrendeärenden, medan **punkt 6** reglerar vilken tvistlösningsform som får användas. Punkterna kompletterar varandra och utgör två separata begränsningar av styrelsens mandat.

Yrkande

Jag yrkar att årsmötet beslutar:

1. Att styrelsen vid all handläggning av arrendeärenden ska utgå från avtalens fulla ordalydelse, inklusive förlängningsmekanismer och avgiftsfria förlängningar.
2. Att styrelsen inte får agera som om uppsägning för villkorsändring vore giltig i fall där avtalet endast medger uppsägning vid utebliven betalning.
3. Att styrelsen inte får ingå i medling, förhandling eller prövning med markägaren baserat på antaganden som strider mot avtalens ordalydelse eller förlängningsvillkor.
4. Att styrelsen endast får agera inom ramen för de uppsägningsgrunder som anges i respektive avtal.
5. Att styrelsen ska säkerställa att föreningens ståndpunkt i kontakter med markägaren, myndigheter eller arrendenämnden överensstämmer med avtalens ordalydelse och gällande arrenderätt.
6. Att styrelsen inte får initiera, begära eller acceptera medling i arrendeärenden. Endast formell prövning i arrendenämnden får användas som tvistlösningsform, och endast om detta sker på grundval av avtalens ordalydelse.
7. Att styrelsen får ge allmän rådgivning, sakupplysningar och stöd till enskilda medlemmar i arrendeärenden, inklusive vid prövning i arrendenämnden, förutsatt att detta sker i enlighet med avtalens ordalydelse och utan att styrelsen uppträder som part eller lämnar medgivanden som kan få följder för andra medlemmar. Styrelsen får inte delta i eller medverka vid medling.
8. Att styrelsen inte får initiera eller delta i någon tvistlösning som kan innebära ekonomiska eller rättsliga konsekvenser för föreningen eller enskilda medlemmar utan föregående beslut av föreningsstämman ("delta" avser att styrelsen aktivt går in i tvistlösningen, t.ex. genom att förhandla, medla, företräda en medlem eller på annat sätt agera som part).
9. Att styrelsen inte får ingå någon form av överenskommelse, medgivande eller förlikning som innebär ekonomiska åtaganden, kostnader, avgifter eller förändringar av arrendevillkoren utan uttryckligt stämmobeslut.

Syfte

Syftet med motionen är att säkerställa en enhetlig, rättssäker och konsekvent hantering av arrendeärenden, samt att undvika att föreningen ofrivilligt medverkar till tolkningar, medgivanden eller överenskommelser som kan skada medlemmarnas rättigheter eller innebära ekonomiska risker utan stämmans godkännande.