



HSB – där möjligheterna bor



2020-04-03 12:09 CEST

Betydelsen av skriftliga entreprenadavtal

Genom bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och stadgeföreskrifter har en bostadsrättsförening ett långtgående ansvar för att hålla föreningens egendom, d.v.s. föreningens hus och mark, i gott skick. Detta sker genom att föreningen fortlöpande underhåller och vid behov, även reparerar egendomen. Det är föreningens styrelse som ansvarar för den löpande driften av föreningen och således för detta underhålls- och reparationsansvar.

Stort risktagande

Inte sällan medför den ovan beskrivna ansvarsfördelningen en plötslig och

högst ovälkommen belastning på en hos många bostadsrättsföreningars redan hårt pressad ekonomi. Vid större byggentreprenader, likt stambyten, omläggning av yttertak eller andra omfattande renoverings- och ombyggnadsåtgärder, uppgår ju de slutliga kostnaderna ofta till flera tiotals miljoner kronor. Följderna av brister i planering och/eller vid genomförandet av en renovering eller ombyggnation, kan således bli mycket kännbara för en bostadsrättsförening. Det är därför av stor vikt att styrelsen vidtar rätt åtgärder och inte lämnar något åt slumpen inför, under och efter renoveringar eller ombyggnationer av minsta dignitet.

En av de största riskerna förknippade med byggentreprenader är att entreprenaden inte leder till ett förväntat resultat. Om entreprenören inte utför arbetet på ett fackmässigt sätt eller inte utför arbetet alls, kan detta få omfattande följdverkningar. Exempelvis medför ett läckande yttertak allt som oftast skador, inte enbart på föreningens egendom, utan även på enskilda lägenheter, d.v.s. på föreningens medlemmars egendom. Det läckande taket riskerar således att orsaka, inte bara föreningen en ekonomisk skada, utan även ett personligt lidande för de medlemmar vars lägenheter drabbas av skador till följd av det felaktiga taket. Ett annat exempel är då felaktiga materialval orsakar följdskador först långt efter det att entreprenaden färdigställts. Dessa typer av skador är naturligen svårare att lasta entreprenören för och riskerar istället att bli föreningens huvudbry. Vad avser styrelsen, kan grova brister vid hanteringen av en byggentreprenad också aktualisera ett personligt skadeståndsansvar för enskilda ledamöter.

Behovet av skriftlig dokumentation

I syfte att kunna möta de utmaningar som redogjorts för ovan, behöver en föreningsstyrelse kunna försäkra sig om att föreningen kan utkräva ansvar av en entreprenör och eventuellt även dennes underentreprenörer, om något skulle gå fel. Föreningen måste därför tydligt kunna hänvisa till vad parterna överenskommit beträffande såväl deras skyldigheter som rättigheter. Även om muntliga avtal är precis så juridiskt bindande som sina skriftliga motsvarigheter, blir deras brister uppenbara då ansvar ska utkrävas med hänvisning till innehållet i dem. Ord står helt enkelt mot ord. Ska föreningen kunna göra entreprenörens felansvar gällande, i exemplet ovan för ett läckande yttertak, är det således särskilt angeläget att allt från föreningens inledande anbud, till protokoll över slutbesiktningar, dokumenteras i skrift.

Ta hjälp av en jurist

Att veta vad som bör dokumenteras och på vilket sätt denna dokumentation ska ske, är en kunskap som inte lättvindigt låter sig inhämtas. Bostadsrättsföreningar som planerar att utföra underhålls- eller ombyggnadsåtgärder bör därför redan på ett mycket tidigt stadium fundera över hur föreningen kan säkerställa, exempelvis genom att anlita ett av rätt juridisk och teknisk kompetens, att detta görs på rätt sätt.

Vi har god vana av att såväl bistå i det förberedande arbetet, exempelvis vid upprättande av entreprenadavtal och andra handlingar. Vi företräder även föreningar regelbundet vid tvister med entreprenörer.

Skicka e-post till juristerna@hsb.se om ni har ett ärende ni behöver hjälp med så kontaktar vi er.

För medlemmar i HSB står vår medlemsrådgivning öppen vardagar mellan 9 - 15 för att ge er generell juridisk rådgivning, telefonnummer 0771 472 472.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bospårande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Emma Casserlöv
Presskontakt
Pressekreterare
HSB Riksförbund
emma.casserlov@hsb.se



André Johansson
Presskontakt
Marknads- och kommunikationschef HSB Riksförbund
andre.johansson@hsb.se
070-5496404