



HSB – där möjligheterna bor



2019-10-04 09:00 CEST

Juristens råd till bostadsrättsföreningar "Skriv aldrig på avtal som ni inte förstår"

Det finns många fällor att vara vaksam på när en bostadsrättsförening ska göra en upphandling. Rådet från HSBs jurist är att göra en finansiell kontroll och ta referenser av leverantören. Och skriv aldrig på avtal som du inte förstår.

När en bostadsrättsförening har tagit in offerter på produkter eller tjänster, kan det vara klokt att göra en snabb finansiell koll av leverantörerna och entreprenörerna innan beslut fattas.

- Ett tips är att göra en snabb sökning på någon av de gratistjänster för bolagsinformation som finns, säger Elin Persson, bolags- och fastighetsjurist på HSB Riksförbund.

- På så sätt kan man för det första kontrollera att företaget faktiskt existerar och att det inte gått i konkurs och dessutom kan man få övergripande finansiell information. Om något verkar osäkert kan man alltid gå vidare och köpa en kreditupplysning på företaget.

Föreningen kan även överväga att ta in referenser avseende leverantörens tidigare arbeten. När föreningens styrelse beslutat sig för att gå vidare med en leverantör, är det dags för avtal. Enligt Elin Persson accepterar många bostadsrättsföreningar leverantörens villkor rakt av utan förhandling. I många fall är villkoren väldigt otydliga, eller så finns det inga skriftliga villkor alls.

- Det är oerhört viktigt att man förstår vad som gäller. Om det är svårt att förstå avtalet, ta hjälp av HSBs jurister, säger Elin Persson.

Elin räknar upp ett antal punkter som är särskilt viktiga att tänka på:

Avtalstiden: För hur lång tid binder vi upp oss? Hur kan vi komma ur avtalet om det skulle behövas?

Priset och övriga kostnader: Är priset/prismekanismen tydlig? Är det tydligt vad som ingår? Kan det bli aktuellt med tillkommande kostnader? Kan priset/tillkommande kostnader komma att ändras under avtalstiden?

Ansaret: Vilket ansvar har leverantören? Vilket ansvar har föreningen? Finns garanti? Hur lång är garantitiden? Det är vanligt att leverantörer friskriver sig från ansvar, så det gäller att se upp.

Certifiering och försäkring: Är leverantören certifierad (om så krävs) och finns nödvändiga försäkringar?

GDPR: Kommer leverantören att behandla några personuppgifter för föreningens räkning? I sådana fall kan föreningen behöva ingå ett personuppgiftsbiträdesavtal med leverantören.

Elin Persson framhåller att det är viktigt att det är styrelsen, och inte en enskild styrelseledamot, som fattar beslut om en upphandling. Hon rekommenderar styrelser att vid minsta osäkerhet vid avtalsingåendet kontakta HSBs jurister.

- Man kan kostnadsfritt ringa juristjouren och bolla en fråga. Om det visar sig att föreningen behöver mer hjälp, så kan den köpa ytterligare juridisk rådgivning av oss. Vi kan till exempel hjälpa till att granska och revidera avtal, men även vara ett stöd vid förhandlingen av avtalet, säger Elin Persson.

En annan viktig fråga vid upphandling är att styrelsen måste kontrollera att det inte förekommer någon jävsituation inom styrelsen. En jävig styrelseledamot ska enligt lag räknas som frånvarande vid bedömningen om styrelsens beslutsförmåga. En jävig person får inte delta i vare sig beredning, överläggning eller beslut av den aktuella frågan utan ska lämna rummet så snart den aktuella punkten kommer upp på dagordningen. Detta ska också tas till protokollet. Jävsfrågan finns reglerad i lagen om ekonomiska föreningar och omfattar flera olika situationer.

Enligt lag om ekonomiska föreningar får en styrelseledamot i en bostadsrättsförening inte handlägga en fråga som rör:

- Avtal mellan hen och föreningen
- Avtal mellan föreningen som tredje man, om hen har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse
- Avtal mellan föreningen och en juridisk person som hen ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Källa: 7 kap. 23 § Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Kontakta oss

Medlemmar i HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs medlemsrådgivning för generell juridisk rådgivning. Ring 0771 472 472.

HSBs jurister kan även bistå er bostadsrättsförening med specifik rådgivning, klicka [här](#) för att veta mer. Tillsammans går vi igenom ert ärende för att se vilket stöd ni behöver.

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

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 650 000 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



Maria Mati

Fastighetsjurist

Juridik

juristerna@hsb.se