



# isännöinti

Ett välfungerande samarbete  
mellan husbolag och disponent



# Vad är ett välfungerande samarbete mellan husbolag och disponent?



Det behövs både husbolagets styrelse och disponent att samarbete ska fungera.

# Kunder klagar över att disponenten...

- Sköter disponenten det som hen borde göra eller det som hen har lovat?
- Varför går inte ärenden framåt (snabbt)?
- Det är omöjligt att nå disponenten eller att hen skulle svara på meddelande
- ”Dåliga beslut” fattades i husbolagets styrelse.

# Vad ingår i disponenttjänster?

## DISPONENTSKAP SKÖTER ADMINISTRATIONEN:

- Boende och aktieägarservice
- Samarbete med styrelse
- Bostadstämmor
- Kommunikation med dagliga ärenden
- Anskaffning av service och med övervakning att avtalet följs
- Ledning
- Samarbete med myndigheter
- Övriga administrativa uppgifter

## DISPONENTSKAP TAR HAND OM EKONOMIN:

- Planering av ekonomi och verksamhet
- Utarbeta budget och uppföljning av budget
- Bevakning av vederlagsbetalningar
- Ekonomiska transaktioner
- Bokföring, beskattning och bokslut
- Indrivning

## DISPONENTSKAP TAR HAND OM FASTIGHETSSKÖTSELN:

- Planmässig fastighetsskötsel
- Projekthantering
- Övervakning av renoveringar i enskild bostad

## OCH DE ÖVRIGA UPPGIFTER SOM INGÅR I DISPONENTAVTAL



# Husbolagets styrelse och disponent, gör upp klara roller och spelregler

Oklarhet väcker misstankar, opålitlighet och missförstånd.





# Öppenhet och förtroende – Kommunikation

Kom överens med disponent hur kommunikationen med husbolagets styrelse och övrigt i husbolaget sköts.

- Kommunikations kanaler?
- När och hur ofta?
- Vem kommunicerar om vad? t.ex. disponent, serviceföretag, styrelse, entreprenör?
- Vem svarar på frågor?
  
- Husbolagets årsklocka
- Alla viktiga avtal och information ska alltid finnas till hands för husbolaget.



# Etiska anvisningar för disponenter och disponent- företag

Etisk vägledning i hela disponentbranschen.  
Betonar öppenhet och lägger grunden för ett  
välfungerande samarbete.

- 1) Handlar omsorgsfullt och i bostadsaktiebolagets intresse
- 2) Redogör för sina tjänster och sina prissättningsgrunder klart och tydligt
- 3) Handlar öppet i bostadsaktiebolagets upphandlingar och utnyttjar upphandlingsnätverket i bostadsaktiebolagets intresse
- 4) Är opartisk
- 5) Främjar öppenhet och förhåller sig positiv till kommunikation
- 6) Respekterar tystnadsplikten i fråga om sekretessbelagd information och missbrukar inte information som erhållits
- 7) Ser efter bästa förmåga till att den som beställer disponenttjänster känner de etiska anvisningarna för disponenter och disponentföretag
- 8) Tar endast emot uppdrag i enlighet med egna förmågor och resurser
- 9) Ser till att upprätthålla och utveckla sin yrkeskunskap
- 10) Upprätthåller och utvecklar uppskattningen för disponentverksamheten
- 11) Respekterar andra aktörer i disponentbranschen och konkurrerar hederligt
- 12) Förbinder sig att bekämpa grå ekonomi och ekonomisk brottslighet
- 13) Förbinder sig att bekämpa klimatförändringarna och främja energieffektivitet.

# Husbolag ska främja ett funge-rande samarbete

- Rekommendation om god förvaltnings sed i husbolag: Syftet med rekommendationen är att öka öppenheten och planmässigheten i husbolagens verksamhet, förbättra trivseln och öka intresset för att sköta gemensamma ärenden.

”Hallituksen ja isännöitsijän tulee panostaa hyvään yhteistyöhön. Hallituksen valinnan jälkeen hallitus ja isännöitsijä sopivat toiminnan pelisäännöistä ja viestintäkäytännöistä.”



# Vad ska husbolaget göra om samarbete bara fungerar ej?

- Diskussion och feedback med disponenten -> Om ingen förbättring sker, det kan löna sig att kartlägga vilka andra disponentservice det finns till hands och starta upphandling av disponenttjänster
- Innan upphandlingsprocessen har startat, fundera i husbolagets styrelse:
  - Vilken typ av disponentskap vårt husbolag skulle behöva?
  - Vilka andra behov och önskemål vårt husbolag har?
  - Behövs det särskilt yrkeskunnighet inom disponentskap? T.ex. Kommande stora renoveringar eller kunskap om det nya husbolagets specialitet
- I fall disponent / disponentföretag har möjligtvis brytit mot etiska anvisningar, kan husbolagets styrelse anhålla om utlåtande av disponentetiska rådet

# Tips för ett fungerande samarbete med disponent

- Öppen och ärlig diskussion: Berätta om husbolagets önskemål och ge feedback
- Tro eller gissa inte, fråga!
- Attityd och viljan att nå ett bra samarbete: Disponenten och husbolagets styrelse borde ha samma mål för hela husbolagets bästa
- Bekanta er med disponentavtal: Vad borde disponenten och disponentföretag göra och vad ligger utanför avtalet?
  - Var ingår i disponenttjänsten och vad i servicebolagets tjänster eller andra tjänster?
- Klara spelregel och styrelsens arbetsordning
- Rimliga krav och rimliga tidsramar
- Informationsflöde inom husbolaget för boendet.





Disponent och  
disponentföretag är  
husbolagets viktigaste  
samarbetspartner!  
Satsa på samarbetet!

Disponent är skyldig att se till husbolagets bästa.



Marianne Falck-Hvilstafeldt



marianne@isannointiliitto.fi  
+358 400 608 920

Isännöinti  
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos

