



UPP- RUSTNING

– FÖRDJUPAD INFORMATION

Innehåll

Sammanfattning och kontaktuppgifter	3
Inledning	4
Byggnader behöver underhållas	5
Hyresgästföreningens roll	8
Hyressättning	10
Hyreslagen	12
Fastighetsägarens information	14
Förhållanden under byggtiden	16
Hyresgästens ställningstagande	18
Om godkännande inte lämnas	20
Prövning i hyresnämnden	21
Annat viktigt att känna till	23
Byggteknik	25
<hr/>	
Bilaga 1 – Hyressättning och bedömning av kvalitet	29
Bilaga 2 – Tips till samrådsgrupper	31

Foto:

Jonas Lundborg (sid 1, 11)

Jan J Backman (sid 9)

Illustrationer:

Jan J Backman

ISBN 978-91-88491-00-8

Sammanfattning

Om din fastighetsägare planerar upprustning där du bor måste fastighetsägaren ha ditt godkännande för att göra förbättringar och ändringar i din lägenhet.

Lämna inte ditt godkännande innan du är väl insatt i vad som gäller. Fastighetsägaren eller dess ombud ska ge dig besked om:

- planer för lägenheten du hyr
- planer för gemensamma utrymmen
- förhållanden under byggtiden

Har du frågor och synpunkter som gäller planerna på upprustningen. Skriv till fastighetsägaren och be om skriftligt svar.

Hyresgästföreningens roll är främst rådgivande eftersom en upprustning enligt lag formellt är en sak mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Detta gäller bortsett från själva hyresförhandlingen.

Kontaktuppgifter till Hyresgästföreningen region Stockholm

Telefon, växel: 0771-443 443

Besöksadress: Arenavägen 55, 9 trappor (t-bana Globen)

Postadress: Box 10117, 121 28 Stockholm-Globen

Hemsida: hyresgastforeningen.se

Inledning

I den här broschyren kan du som hyresgäst läsa om vad som gäller när din lägenhet ska upprustas. Målet är att informationen ska hjälpa dig att ta ställning till de planerade åtgärderna så att du kan bestämma om du vill ge ditt godkännande till dessa (i enlighet med hyreslagen). Informationen vänder sig till samrådsgrupper och hyresgäster.

Fastighetsägaren måste informera dig som hyresgäst när det finns planer på åtgärder som du berörs av. De har däremot inte någon skyldighet att informera Hyresgästföreningen.

I texten nämner vi **normalprojekt** respektive **stora projekt**. Normalprojekt är projekt som omfattar från ett tiotal upp till cirka hundra lägenheter. Stora projekt är mer omfattande och där är samråd vanligare. Stora projekt förekommer framför allt inom allmännyttan.

I hyreslagen används begreppen förbättrings- och ändringsarbeten om det som vi i den här skriften kallar för upprustningar.

Byggnader behöver underhållas

Alla byggnader har ett behov av kontinuerligt underhåll. Förbättringsbehov uppstår i alla fastigheter när de blir äldre. När det blir aktuellt väntar en besvärlig tid för de boende. Den här typen av standardhöjande åtgärder leder i princip alltid till höjd hyra.

Underhåll

Vid hantering av frågor om upprustning är gränsdragningen viktig mellan underhåll eller reparation å ena sidan och standardhöjande åtgärder å andra sidan. Till standardhöjande åtgärder hör åtgärder där man vanligtvis tillför lägenheten eller fastigheten en tillbyggnad eller installation. Till exempel montering av säkerhetsdörr, ny fläkt eller uppförande av balkong.

Som underhåll definieras vanligtvis återkommande reparationer på grund av ålder och bruk, exempelvis omtapetsering, målning och byte av golv.

Traditionellt har underhåll definierats som åtgärder som syftar till att bevara en byggnads värde, tekniska funktion och skick. Underhåll anges i hyreslagstiftningen som återkommande reparationer med anledning av försämring genom ålder och bruk, se paragraf 15–16 i hyreslagen.

Senare praxis har fastslagit en definition av sedvanligt underhåll som innebär att arbeten på grund av förslitning eller liknande omständigheter måste vidtas för att bevara fastighetens skick och funktion.

Vissa underhållsarbeten är även att betrakta som standardhöjande. Exempelvis kan utbyte av ett uttjänt kylskåp mot ett nytt och bättre vara en sådan åtgärd. Fastighetsägaren äger rätt att, utan tillstånd, utföra åtgärder som, ensamma eller i kombination, endast obetydligt påverkar bruksvärdet. Detta betyder att ovan nämnda exempel kan anses som en ren förbättringsåtgärd i samband med underhåll och inte kräver tillstånd.

Stambyte

Det vardagliga uttrycket ”stambyte” medför oftast väldigt mycket mer än bara byte av stammar. I äldre fastigheter, där behovet av upprustning med tiden blivit stort, blir förbättringsåtgärder ofta aktuella. Åtgärderna går ut på att säkerställa husets standard och tekniska funktion för lång tid framåt. I hus som inte uppfyller ”lägsta godtagbara standard” enligt hyreslag (det vill säga att en eller flera nyttigheter saknas, till exempel bad-/duschrum, kök eller wc) är nyinstallation av stammar vanligt.

Förbättringsarbeten

Detta begrepp i hyreslagen avser arbeten som ofta genomförs i samband med byte av rörstammar. Vanligt är badrumsrenovering, upprustning av kök och ny installation av el liksom montering av säkerhetsdörrar samt förbättring av tvättstugor. Totalrenovering av hela fastigheter förekommer också ofta. I äldre fastigheter som inte uppfyller ”lägsta godtagbara standard” utförs vanligen åtgärder för att denna standard ska uppnås.

När förbättringsåtgärder genomförs leder det vanligtvis till hyreshöjningar.

Ändringsarbeten

Här menas till exempel ändrade planlösningar, ändrad placering av förrådsutrymmen med mera. Det kan också vara ändrade förutsättningar för en lägenhet, till exempel dess storlek eller att en lägenhet ”försvinner” genom sammanslagning med intilliggande lägenhet eller upphör som bostadslägenhet av annan anledning.

Syftet med stambyte

Syftet med byte av stammar är att underhålla fastigheten och förnya sådant som är utslitet. Stammar försörjer fastigheten med vatten och avlopp, värmesystem och radiatorer, el och dylikt. Stambyte blir förr eller senare nödvändigt när installationerna är uttjänta. Arbetet berör oftast toalett, badrum och kök. Det innebär byte av stammar och anslutande golvbrunnar i badrum och vattenlås i kök. Elstammar byts ut och förstärks normalt samtidigt för att kunna tillgodose dagens elbehov.

Syftet med badrumsrenovering

Syftet med att renovera hela badrum, istället för att bara byta eller renovera stammarna, är att göra nödvändiga förbättringar för att reducera risken för vatten-, fukt- och mögelskador samt att uppfylla dagens byggnormer.

”Badrumsavtal” med privatvårdar i Stockholm

Om förbättringsåtgärderna endast avser badrum finns ett särskilt avtal i Stockholms kommun mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Detta badrumsavtal gäller för ett litet, äldre standardbadrum med badkar, toalett och handfat. Möjligheterna till olika lösningar i ett sådant badrum är små. Därför kan kostnaderna bedömas i förväg och därmed också hyran.

Andra avtal

Färdigförhandlade ram- eller upprustningsavtal för olika typer av åtgärder finns ibland också med andra fastighetsägare, särskilt inom allmännyttan.

Fastighetsägaren måste ha godkännande för att genomföra förbättringsåtgärder

För åtgärder som kan påverka hyran väsentligt måste fastighetsägaren ha godkännande av berörd hyresgäst, eller tillstånd efter prövning i hyresnämnden.

Om det enbart är stammarna som ska åtgärdas och arbetet räknas som underhåll behöver fastighetsägaren inte godkännande från berörd hyresgäst. Men det är vanligt att åtgärder tillkommer för att uppnå dagens standard, och då krävs godkännande.

Individuellt godkännande krävs för varje enskild lägenhet. För gemensamma utrymmen, som tvättstuga, krävs att minst hälften av berörda hyresgäster lämnar godkännande för att fastighetsägaren ska ha rätt att genomföra planerade åtgärder. Fastighetsägaren kan rusta upp gemensamma utrymmen utan godkännande från hyresgästerna, eller hyresnämndens tillstånd. Men då leder åtgärderna inte till någon hyreshöjning under följande fem år. Detsamma gäller om fastighetsägaren utför standardhöjande åtgärder i en lägenhet utan hyresgästens eller hyresnämndens tillstånd.

Installation av bad-/duschrum, kök eller wc där lägsta godtagbara standard inte är uppfyllt

För åtgärder som leder till att ”lägsta godtagbara standard” uppnås, behöver fastighetsägaren inte hyresgästens godkännande. För följdåtgärder, som väsentliga ändringar av planlösningar, kan däremot godkännande behövas.

Byggteknik och utformning

Målsättningen med upprustning är normalt inte att genomföra en så kallad lyxrenovering, men utförandet sker enligt dagens standard och resultatet kan upplevas som lyxigt jämfört med den standard du är van vid. Du kan läsa mer om byggteknik och tekniska skäl för åtgärder samt om planlösningar för god funktion i avsnittet Byggteknik.

Hyresgästföreningens roll vid upprustningar

Hyresgästföreningen har vid upprustningar främst en rådgivande roll. Enligt paragraf 18 d i hyreslagen är en upprustning av lägenheten en sak mellan hyresgästen och fastighetsägaren.

Vid större upprustningar, det vill säga projekt som omfattar ett mycket stort antal lägenheter eller stora bostadsområden, blir Hyresgästföreningen ofta kontaktad av fastighetsägare och blir då engagerad på en övergripande nivå vad gäller planerade åtgärder, byggprocess och hyror. Detta är särskilt vanligt inom allmännyttan men förekommer också med privata fastighetsägare.

Hyresgästföreningens roll är också att förhandla hyror under och efter upprustningen. Det kan också bli aktuellt att stödja medlemmar, som inte har godkänt upprustning, när tillståndet för fastighetsägaren ska prövas i hyresnämnd eller hovrätt.

Samma regler gäller vid ändrings- och förbättringsarbeten oavsett din hyresform, det vill säga som hyresgäst i allmännyttan, hos privatvärd eller bostadsrättsförening. Däremot varierar information, hyresförhandlingar och förhållanden under byggtiden beroende av hyresform. Allmännyttan har oftast samråd med de boende om åtgärder och byggprocess och har dessutom kontakt med Hyresgästföreningen. Privatvärdar och bostadsrättsföreningar har främst kontakt direkt med hyresgäster.

Samrådsavtal

Hyresgästföreningen har tecknat och tecknar samrådsavtal med flera av regionens stora bostadsbolag, främst inom allmännyttan men även flera privata bolag. Samrådsavtalet tydliggör fastighetsägarens och hyresgästernas åtaganden vid renovering och upprustning. Det gäller allt ifrån hyresgästens möjligheter till inflytande genom att engagera sig i en samrådsgrupp, till att varje hyresgäst erbjuds olika upprustningsnivåer att välja mellan när det gäller den egna lägenheten. Avtalet innehåller även en beskrivning av hur samrådsprocessen går till steg för steg från information och godkännande till slutfört arbete. Förhandlare och verksamhetsutvecklare kan svara på om er fastighetsägare har ett samrådsavtal med Hyresgästföreningen.

Du som är en enstaka hyresgäst i en fastighet

Om du är den enda eller en av få hyresgäster i till exempel i bostadsrättsförening kan du alltid höra av dig till oss på Hyresgästföreningen för individuellt stöd.



Möten med och mellan hyresgäster

Tusentals medlemmar berörs varje år av stambyte och upprustning. Beroende på omfattningen av åtgärderna blir ett varierande antal anställda inom Hyresgästföreningen involverade i processen. Inom Hyresgästföreningen är ansvarig hyresförhandlare för aktuellt område sammanhållande för projektet. Personal från Boutvecklingsenheten blir engagerade vid stora projekt, särskilt i samrådsprocesser. Ett samråd har som mål att hyresgästernas samlade intressen ges inflytande i upprustningsprocessen. Under samrådet träffas hyresgäster, hyresvärderna och representanter från Hyresgästföreningen för att diskutera upprustningen och frågor som rör den. Målet är att ni som hyresgäster och er hyresvärd blir överens om hur upprustningen ska genomföras.

Vi rekommenderar också att hyresgästerna själva ordnar möten för att stödja varandra genom upprustningsprocessen.

Ett möte för hyresgäster inom fastigheten eller området brukar vara ett bra sätt att arbeta fram frågor som bör ställas till fastighetsägaren. Hyresgästföreningen finns vid behov med som stöd i kontakterna med fastighetsägaren. Det kan till exempel vara att läsa och kommentera era skrivelser innan de går iväg och de svar ni får från fastighetsägaren. Finns det sedan behov av ytterligare diskussioner mellan hyresgäster och fastighetsägaren kan Hyresgästföreningen medverka på dessa möten.

Ofta är det värdefullt för Hyresgästföreningen att besöka aktuell fastighet för att få god kännedom om förhållandena i fastigheten och i området inför mötena, beroende av vilka typer av åtgärder som är aktuella.

Hyressättning

Det nuvarande skicket på lägenhet och/eller fastighet saknar betydelse för hyran efter förbättringsåtgärder. När förhandlingsordning finns mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen ska hyran i första hand fastställas i förhandling.

Om parterna inte kan komma överens kan en prövning göras i rättsliga instanser. Vanligtvis i hyresnämnd, vars beslut kan överklagas till hovrätt. Prövning i hyresmarknadskommittén kan också förekomma. Det kan bli aktuellt när det gäller allmännyttiga bolag.

Hyressättning grundas på en lägenhets bruksvärde

Bruksvärdet bestäms bland annat av lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Andra faktorer är tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, garage och bilupställningsplats. Även husets allmänna läge, boendemiljön i stort samt och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Hyran efter en upprustning är alltså inte direkt kopplad till de verkliga kostnader en fastighetsägare har haft för genomförda åtgärder.

Ny hyra kan fastställas med utgångspunkt från ett begränsat antal åtgärder som har utförts – till exempel enbart badrum, enbart kök och så vidare. Men hyran kan också fastställas i en helt ny bruksvärdering.

Normlägenhet för hyressättning

Vid förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägare är utgångspunkten en lägenhet med 3 rum och kök på 77 kvadratmeter, en så kallad normlägenhet. När hyran har fastställts för denna lägenhet görs uträkningar för andra lägenhetsstorlekar.

Hyran blir högre per kvadratmeter i små lägenheter och lägre per kvadratmeter i större lägenheter. Orsaken till det är främst att kostnaderna för kök och badrum, som är de mest påkostade utrymmena i en lägenhet, i stort är desamma i alla lägenheter oavsett lägenhetens storlek. Åtgärderna för ledningar för vatten och avlopp, ventilationsdragning och dylikt är desamma oavsett storleken. Samma kostnad ska alltså fördelas på få kvadratmeter i små lägenheter och många kvadratmeter i stora lägenheter. Det innebär också att de procentuella hyreshöjningarna för små lägenheter vanligtvis blir högre än för större lägenheter.

Hyra efter förbättringsåtgärder

Det säkraste sättet att nå en relevant hyra är genom en bedömning av det färdiga resultatet efter en genomförd upprustning. Bedömningen görs genom besiktning i en eller flera lägenheter beroende på omfattningen av upprustningen.

Med kvalitetssäkrade krav för hur utförande ska ske och med kända och goda entreprenörer kan det vara möjligt att fastställa hyresnivåer även innan byggarbeten genomförs. Inom allmännyttan hålls det nästan alltid samråd och då förhandlas i princip alltid hyror i samband med planeringen av åtgärderna. Att kunna förhandla fram hyresnivåer också med privatvärdar redan när åtgärder planeras är en målsättning som Hyresgästföreningen har. Men det kräver att samråd genomförs som leder till en för hyresgästerna acceptabel lösning.



Hyreslagen

Jordabalken och förbättringsåtgärder

I jordabalkens 12 kapitel finns hyreslagen som reglerar skyldigheter och rättigheter för fastighetsägare och hyresgäster. Det är paragraf 18 d och e i hyreslagen som behandlar förbättrings- och ändringsarbeten i hyreslägenheter och fastighetsägare hänvisar ofta till dem i sin information.

Godkännande för att genomföra förbättringsåtgärder

För förbättringsåtgärder, som påverkar bruksvärdet och därmed hyran väsentligt, måste fastighetsägaren ha godkännande av berörd hyresgäst eller genom prövning i hyresnämnd innan åtgärderna får genomföras.

Andra viktiga avsnitt och begrepp i hyreslagen som kan vara bra att känna till:

Ingen hyreshöjning på fem år. Om en fastighetsägare utför åtgärder utan att godkännande getts från hyresgästerna kan konsekvensen bli att hyreshöjning för dessa åtgärder inte får tas ut under fem års tid.

Förbudstalan. Begreppet förbudstalan innebär att du som hyresgäst vänder dig till hyresnämnden för att få ett förbud mot en fastighetsägare att påbörja arbeten som inte är godkända. Det förekommer sällan.

Men i nyttjanderätten. Som hyresgäst har du rätt till nedsättning av hyran vid förhållanden som gör att du inte kan använda lägenheten på vanligt sätt, det vill säga men i nyttjandet av din lägenhet. Det gäller till exempel när badrum eller kök är mer eller mindre oanvändbara.

Av hyreslagen framgår att man har rätt till ersättning för men i nyttjanderätten, däremot så framgår inte formerna för ersättning. Dock har praxis utvecklats när det gäller ersättning och nedsättning av hyra så att hyresgästen kan kompenseras.

Nuvarande lagtext i paragraferna 18 d och e gäller från 2002-04-01

Hyresgästföreningen anser att tillämpningen av lagen inte tillräckligt säkerställer inflytande för de boende. Ärenden gällande förbättringsåtgärder som prövas i Hyresnämnden leder oftast till att fastighetsägaren får tillstånd att genomföra sina planer. När det gäller ändringsarbeten, som till exempel sammanslagning av lägenheter, är chanserna för hyresgästen att få rätt något större.

Hyresgästföreningen driver juridiska ärenden och hävdar hyresgästernas rätt till inflytande vid upprustningar. Som ett resultat av detta finns det idag en mängd ärenden, som vi menar visar att inflytandet inte fungerar i praktiken. Hyresgästföreningen har därför uppvakttat både tidigare och nuvarande regering om de bristerna vi upplever finns i lagstiftningen. Det ledde till att sittande regering tillsatte en utredning som var klar i maj 2017, som föreslog vissa förbättringar i lagen. Men än har ingen proposition nått riksdagen i denna fråga.

Äldre personer och förbättringsåtgärder

Många äldre berörs av upprustningar. I kommentarer till hyreslagen talas om särskild hänsyn till äldre och personer med funktionsvariation. Inga garantier finns för att helt slippa förbättringsåtgärder och även om många fastighetsägare har ambitionen att vara hänsynsfulla, är inte alla det. Då måste anhöriga eller andra närstående engageras.

Fastighetsägarens information

Fastighetsägare måste informera dig som hyresgäst skriftligt om upprustningsåtgärderna, normalt minst tre månader innan planerad byggstart. Informationen bör omfatta åtgärder i lägenheten, i gemensamma utrymmen och förhållanden för de boende under byggtiden. Har du frågor angående detta? Ställ dem till fastighetsägaren, helst skriftligt och begär skriftligt svar.

Informationen från fastighetsägaren ska enligt hyreslagen vara skriftlig, alltså inte bara muntlig. Godkännandeblankett för underskrift ska avse åtgärder i lägenheten och gemensamma utrymmen och precisera vilka åtgärder som fastighetsägaren önskar utföra.

Innehållet i fastighetsägarens information

Du avgör själv hur mycket information du behöver för att kunna ta ställning till de planerade åtgärderna. En rekommendation är att informationen minst ska omfatta punkterna i checklistan på motstående sida, samt punkterna om Förhållanden under byggtiden i nästa avsnitt.

CHECKLISTA



Fastighetsägarens namn

Berörd hyresgäst samt lägenhetsnummer

Fastighetsägarens kontaktpersoner

- Namn, adress, telefon och e-post (Kontaktpersonen ska kunna tala svenska för att kunna besvara hyresgästernas frågor).

Fastigheter som berörs och arbeten som ska göras

- Berörda fastigheter.
- Planer för lägenheten du hyr. Beskrivningar av åtgärder och ritningar vid ändring av planlösning.
- Planer för gemensamma utrymmen, exempelvis tvättstuga.
- Eventuella valmöjligheter när det gäller åtgärder och utformning.

Tider under året när arbeten ska genomföras

- I lägenheten du hyr.
- I trapphuset.
- I fastigheten som helhet.

Tider när byggnadsarbeten kommer att pågå

- Vardagar och arbetstider.
- Arbete under helger.
- Sedvanliga semestertider.

Försäkringar om något oförutsett händer

- Hur det ordnas det med nycklar och låsning av lägenheterna.
- Vilka försäkringar du bör ha som hyresgäst (olåst dörr innebär att stöldförsäkring inte gäller).
- Vilka försäkringar fastighetsägaren har, och om din självrisk ersätts vid skada.

Vilken hyra kommer fastighetsägaren att yrka

- Fastighetsägaren hänvisar ofta till förhandlingarna med Hyresgästföreningen, men inget hindrar dig att fråga vilken hyra de yrkar på.
- Om den nya hyran inte är förhandlad och klar kan ansvarige hyresförhandlaren upplysa om ungefärliga nivåer för jämförbara lägenheter i området där du bor.

Förhållanden under byggtiden

Kvarboende och evakuering

Under byggtiden kan hyresgäster antingen bo kvar eller tillfälligt evakueras till annan lägenhet, det är fastighetsägaren som bestämmer vilket. Vid kvarboende har hyresgästen rätt till nedsatt hyra under den tid lägenheten inte kan användas på normalt sätt. Om en evakueringslägenhet erbjuds, kan den vara av annan standard än ordinarie lägenhet.

Om du ska bo kvar under byggtiden

– viktiga frågor till fastighetsägaren

- Vilken nedsättning av hyran blir det under byggtiden när badrum byggs om?
- Vilken nedsättning av hyran gäller när köket byggs om?
- Hur kommer lägenheten att skyddas mot damm och nedskräpning?
- Hur kommer tillgång till toalett och dusch att ordnas?
Vad kommer det i så fall innebära för äldre och personer med funktionsvariationer?
- Hur kommer matlagning att kunna ske?

Observera att något lagstöd för att kunna kräva annat boende inte finns.

Om du ska evakueras under byggtiden

– viktiga frågor till fastighetsägaren

- Var erbjuds bostad under byggtiden? (mindre/större lägenhet i Storstockholm? Bod eller barack?)
- Utgår ersättning om hyresgästen ordnar eget boende under byggtiden, eller blir det hyresfritt?
- Kommer fastighetsägaren att ordna med flytten och hjälp med packning/demontering?
- Kommer eftersändning av post, el-abonnemang, bredband och liknande ordnas av fastighetsägaren?
- Vad blir din hyra när du är evakuerad? Praxis är att lägsta hyra gäller, antingen hyran i ordinarie lägenhet eller i evakueringslägenheten. Alla fastighetsägare följer dock inte denna praxis.

Något lagstöd för att kunna vägra tillfällig utflyttning finns inte.

Kostnader, ersättningar och kompensation

För kostnader som beror på upprustningen, gäller i princip att du som hyresgäst inte ska drabbas ekonomiskt i ditt boende. Fastighetsägaren ska stå för alla kostnader som kan uppstå. I praktiken finns dock risken att du, förutom allt besvär, drabbas av en del kostnader.

Kompensation enligt hyreslagen för ”men i nyttjanderätten”, det vill säga att lägenheten inte kan användas på vanligt sätt, sker normalt genom nedsatt hyra med olika procentsatser. Ersättning betalas vanligtvis ut i efterhand. Du måste dock i förväg begära det skriftligt om det inte redan finns avtalat mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägaren.

Exempel på men i nyttjanderätten där kompensation utgår (Observera att procentsatserna i tabellen endast är exempel och att inte alla fastighetsägare följer dessa rekommendationer)	Praxis för nedsättning av hyra
När byggarbeten pågår i trapphuset.	5–20 %
Tillgång till toalett/badrum saknas.	40 %
Tillgång till kök saknas.	40 %
Matberedning i kök är möjlig men vatten och avlopp saknas.	20 %
När hela lägenheten är oanvändbar på grund av byggarbeten.	100 %

Ersättning räknas per dygn. Notera själv de tider då störningar pågår.

Vanligt underhåll av fasader, tak, golv, balkonger, hiss med mera samt ytskikt i lägenheten, och störningar i samband med arbetet ger normalt inte rätt till någon ekonomisk kompensation. Det finns dock undantag, men det måste bedömas från fall till fall.

Ditt ställningstagande som hyresgäst

Du måste själv ta ställning till de planerade åtgärderna, det gör inte Hyresgästföreningen. En allmän bedömning är dock att renovering av badrum oftast är motiverat liksom nyinstallation av el. Andra åtgärder kan många gånger ifrågasättas i olika grad.

Vid främst stora projekt där samråd förekommer mellan fastighetsägare, boende och Hyresgästföreningen är ambitionen att gemensamt arbeta fram åtgärder som hyresgästerna vill ha och att nå en uppgörelse med rimlig hyressättning för dessa åtgärder. I normalprojekt presenterar oftast fastighetsägaren sina planer utan föregående diskussioner med berörda hyresgäster.

Punkterna under checklistan för fastighetsägarens information (sid 15) kan vara ett hjälpmedel för att ta ställning till planerade åtgärder. Planerade åtgärder och förhållanden under byggtiden är grundläggande att känna till.

Som hyresgäst har du ett bra förhandlingsläge, eftersom fastighetsägaren ofta är angelägen om att få ditt godkännande så att planerade åtgärder kan genomföras. Du kan begära besked om alla delar av de planerade åtgärderna innan du tar ställning till ett godkännande. Du kan lägga fram villkor kopplade till åtgärderna och kanske uppnå kompromisser med fastighetsägaren innan du ger ditt godkännande.

Tidpunkt för att lämna godkännande

Fastighetsägaren anger oftast en tidpunkt när godkännande ska lämnas. Är du beredd att skriva under direkt? Skriv bara under om du ger ditt godkännande till samtliga åtgärder som fastighetsägaren planerar. Tidpunkten är inte tvingande för dig som hyresgäst men den kan vara bra att följa för att till exempel lämna skriftliga frågor om åtgärderna.

Du kanske vill ha mer information innan du bestämmer dig, till exempel om förhållanden under byggtiden. Eller så har du synpunkter på planerade åtgärder och vill diskutera möjligheter till ändringar, exempelvis att behålla ett skafferi, ett helt kök och så vidare. Det kan också vara helt andra frågor som att du gärna flyttar permanent till en annan lägenhet som en konsekvens av den planerade upprustningen. Skriv då till fastighetsägaren och begär skriftligt svar.

Fastighetsägaren tar eventuellt kontakt med dig och är kanske beredd att gå med på ändringar. Blir det en särskild överenskommelse om andra åtgärder än de fastighetsägaren planerat ska dessa åtgärder avtalas om skriftligt och undertecknas av både hyresgäst och fastighetsägare.

Skriv absolut inte under med din namnteckning med tillägg såsom: ”jag godkänner åtgärderna under förutsättning att...”. Ett sådant tillägg blir bara ett ensidigt avtal från din sida utan juridisk hållbarhet. Men namnteckningen finns på godkännandeblanketten. Det har hänt att fastighetsägare har missbrukat detta.

Om du känner dig tveksam till de planerade åtgärderna:

- Du har rätt att inte ge ditt godkännande till fastighetsägaren.
- Du kan inte förlora din lägenhet om du inte vill lämna ditt godkännande.
- Det kommer inte kosta dig något om fastighetsägaren går till hyresnämnden.
- Det kan aldrig bli frågan om böter eller straffavgifter.

Diskussion och kompromiss

Ibland finns möjligheter att diskutera olika frågor angående upprustningen med fastighetsägaren. Hyresgästföreningens rekommendation är att försöka hitta en kompromiss när det gäller åtgärder eller annat som har med upprustningen att göra, hellre än att ärendet går vidare för prövning i hyresnämnden. I de flesta fall som har prövats i hyresnämnden har fastighetsägare fått tillstånd att genomföra de planerade åtgärderna.

I ärenden som avser ändringsarbeten, till exempel ändrad lägenhetsutformning, är dock möjligheterna större för hyresgästen att få gehör för sina synpunkter i hyresnämnden.

Möjligheterna att lyckas med att nå en kompromiss beror helt och hållet på fastighetsägarens inställning till att diskutera de planerade åtgärderna. En del fastighetsägare kompromissar hellre än att ärendet drar ut på tiden i hyresnämnd och hovrätt. Men det finns också fastighetsägare som är helt inställda på att driva igenom sina planer. Det leder ofta till rättsliga prövningar som kan innebära ett års fördröjning.

Om du inte vill lämna ditt godkännande

Två månader efter det att du har fått skriftlig information om planerade förbättrings- och ändringsåtgärder i ditt hus, kan fastighetsägaren vända sig till hyresnämnden med begäran om prövning av tillstånd för åtgärderna. Om det sker händer följande:

Hyresnämnden skickar handlingar till varje berörd hyresgäst med följande innehåll:

- Information om att fastighetsägaren har lämnat ärendet för prövning i hyresnämnden.
- Mottagningsbevis om att du som berörd hyresgäst har mottagit handlingar från hyresnämnden. Detta mottagningsbevis ska du skicka tillbaka till hyresnämnden i det svarskuvert som bifogas. Att du har undertecknat mottagningsbeviset innebär endast att du har mottagit skrivelsen, alltså inte att du har godkänt någon åtgärd.
- Av handlingarna framgår också att du under en viss tid kan lämna ett yttrande, det vill säga en förklaring, till varför du inte vill lämna godkännande till fastighetsägarens planerade åtgärder. Oftast anges tiden till två veckor. Du kan begära förlängd tid för yttrande om du vill samråda med Hyresgästföreningen innan yttrande lämnas.
- Alla handlingar som skickas till hyresnämnden blir registrerade som offentliga handlingar. Det innebär att vem som helst kan ta del av personliga synpunkter. Synpunkter som skickas till Hyresgästföreningen behandlas dock konfidentiellt.

Hyresgästföreningen kan ge råd om hur du kan gå vidare när ärendet lämnats till hyresnämnden. För att kunna bedöma på vilket sätt vi kan medverka som stöd vid prövningen behöver vi kopior på de handlingar som fastighetsägaren har lämnat till hyresnämnden.

Hyresgästföreningen gör inledningsvis en särskild bedömning av möjligheterna till framgång vid hyresnämndens prövning. Beslutet i hyresnämnden är många gånger givet i förhand. Om det är en typ av åtgärder som redan prövats många gånger biträder vi troligen inte i ärendet.

Vi kan däremot alltid vara behjälpliga när det gäller utformning av dokument och handlingar för medlemmars kontakter med hyresnämnd respektive hovrätt.

Om det blir aktuellt att Hyresgästföreningen ska företräda en medlem som ombud måste fullmakt lämnas. Att det behövs en fullmakt beror på att hyresgästen och inte Hyresgästföreningen är part i målet.

Prövning i hyresnämnden

Hyresnämnden

Hyresnämnden är inte en instans som prövar om något brottsligt har skett, det är alltså inte frågan om någon rättegång. Processen i hyresnämnden är kostnadsfri. I hyresnämnden sker en intresseavvägning mellan fastighetsägarens och hyresgästens skäl för att genomföra eller inte genomföra åtgärderna. Hyresnämnden väger de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan ha av att åtgärden inte genomförs gentemot fastighetsägarens intresse att få utföra åtgärderna. Det får inte vara oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs.

Skulle det vara så att åtgärder påbörjats innan det finns vare sig ett godkännande eller ett tillstånd från hyresnämnden, kan åtgärden inte ligga till grund för en hyreshöjning förrän efter fem år.

Varje person som är berörd kan vara med och tala för sin sak, men det är vanligt att hyresgästen har ett ombud. Fastighetsägaren har ofta en advokat som ombud. Hyresgästerna kan också ha ett ombud eller som medlem företrädas av Hyresgästföreningen. Även om du har ombud kan du själv vara med på sammanträden i hyresnämnden.

Processen i hyresnämnden

I hyresnämnden behandlas ärendet av tre personer – en rådman, en representant för hyresgästsidan och en för fastighetsägarsidan. Det är dessa tre som så småningom fattar ett beslut.

Det som inledningsvis händer under mötet är att fastighetsägaren får möjlighet att förklara varför de vill genomföra åtgärderna. Nämnden hör sedan vad varje hyresgäst, eventuellt genom ombud, tycker om de planerade åtgärderna och varför de inte vill lämna sitt godkännande. Ibland genomförs en besiktning av aktuell fastighet med berörda personer.

Efter genomgång och eventuell besiktning gör hyresnämnden en bedömning av de planerade åtgärderna och vad hyresgästerna har framfört. Med utgångspunkt i hyreslagen gör de en intresseavvägning mellan de skäl fastighetsägaren har för att genomföra åtgärderna och de skäl hyresgästerna har för att åtgärderna inte genomförs. Hyresnämnden fattar därefter beslut om vilka åtgärder fastighetsägaren får och inte får genomföra.

Prövningens förutsättningar

Prövningen bedömer om det är rimligt att åtgärderna görs med tanke på hyresgäster i allmänhet som kan tänkas komma att bo i lägenheten i framtiden. Den görs alltså inte enbart med hänsyn till nuvarande hyresgäst. Det är alltid fastighetsägarens planer som prövas, hyresnämnden bedömer inte alternativa lösningar från hyresgäster. Hyresnämnden har emellertid också en ambition att om möjligt medla och finna kompromisser mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Efter prövningen

Prövningen tar oftast bortåt ett halvår, ibland ännu längre tid. Hyresnämnden fattar ett beslut som kan överklagas till hovrätten. Där fastställs ett beslut som inte kan överklagas.



Annat du bör känna till i samband med upprustningsarbeten

Fastighetsägarens rätt till tillträde

- Omedelbart tillträde till lägenheten vid brådskande åtgärd, till exempel vid vattenläcka.
- Meddela en månad innan för åtgärd som inte är brådskande. Till exempel byte av handfat.
- Meddela tre månader innan för åtgärd som inte är brådskande, men som medför men i nyttjanderätten. Det vill säga att lägenheten inte kan användas på vanligt sätt, som vid upprustning av badrum och kök.

Godkännande kan inte återtas

– ge inte godkännande innan du har fått klarhet

Fastighetsägaren är sällan intresserad av ytterligare diskussioner när du har lämnat ditt godkännande. Därför är det viktigt att du tar reda på vad upprustningen innebär innan du godkänner åtgärderna.

Hemförsäkring gäller inte när entrédörrar är öppna eller olåsta

Tänk på att avlägsna stöldbegärlig egendom eller saker med affektionsvärde från din lägenhet innan åtgärdsarbetet påbörjas. Du kan också låsa in dem i ett rum som inte berörs av byggarbetet.

Om du bor i en lägenhet med öppen planlösning eller i 1 rum och kök blir det svårt. Innan du ger ditt godkännande bör det därför vara klart med särskilt låsbart utrymme. Kontrollera med ditt försäkringsbolag vad som gäller beträffande:

- Försäkring av lägenhet och lösöre. Både det som lämnas kvar i lägenhet och det som lagras.
- Försäkring av lägenhet eller lösöre i samband med packning och flytt.
- Om det finns försäkring ifall du inte kan bo kvar under byggtiden av medicinska skäl.

Lösöre, även fast monterat, är ditt personliga ansvar att ta hand om

Fast monterat lösöre som du vill behålla i rum/badrum som berörs av byggarbete måste plockas bort. Det kan till exempel vara egna badrumsskåp, extra telefonjack, persienner och markiser. Ersättning för egna investeringar i lägenheten kan du inte förvänta dig att få oavsett om du har fått tillstånd från fastighetsägaren.

Oljud kan inte undvikas

– du måste själv ordna alternativ vistelse under dagtid

Byggtiden är särskilt besvärlig om hyresgästen av någon anledning är hemma under dagtid. Exempelvis för den som har sin arbetsplats hemma, pensionärer, hemmavarande föräldrar med barn, nattarbetande och den som har sällskapsdjur. Om du tvingas bo kvar i lägenheten under byggperioden måste du själv lösa din tillvaro under dagen för att slippa de störningar som inte kan undvikas när byggarbete pågår.

Damm kan inte undvikas

– skydda ömtåliga möbler, kläder, datorer och elektronik

Byggtiden är en påfrestande period, under vissa tider med buller, oväsen, damm och praktiska besvärligheter. Grovstädning görs av byggarna, men finstädning måste hyresgästen göra själv. Täck därför över så mycket som möjligt mot fint byggdamm. Lakan eller liknande är bra för att samla upp fint damm och kan lätt tvättas. Även tunn täckplast kan användas men där finns risken att dammet ”rullar” ovanpå plasten.

Bostadsbidrag/bostadstillägg/bostadsförmedling

– undersök dina möjligheter

- Kontrollera med försäkringskassan vilka regler som gäller.
- Vid sjukdom eller annat som gör att du inte orkar med en upprustning (och som kan styrkas av läkarintyg) har bostadsförmedlingen ibland möjlighet att ge dig förtur att flytta till en ny lägenhet (och lämna den gamla till förmedling). Kontakta bostadsförmedlingen och fastighetsägaren innan du ger ditt godkännande.
- Vissa fastighetsägare erbjuder spontant denna möjlighet till förtur genom bostadsförmedlingen.

Byggteknisk information

Fastigheters tekniska försörjningssystem

Fastigheter har många olika tekniska försörjningssystem – installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el, bredband med mera.

Installationerna kan sägas omfatta två delar:

- Dels en så kallad ”stam” som är huvudförsörjningen inom fastigheten, likt en trädstam.
- Dels installationer i de enskilda lägenheterna – likt grenarna på ett träd.

Arbeten med stam och lägenhetsinstallationer kan ske var för sig men görs oftast samtidigt. Undantag är badrum som ibland åtgärdas utan att stammen berörs till exempel vid akut vattenskada.

Stambyte – en startpunkt

Stambyte används ofta som ett vardagligt uttryck för upprustning av gamla slitna installationer i en fastighet. Stammar i en fastighet är huvudsakligen de lodräta installationerna för vatten och avlopp, men också ledningar/rör för elinstallationer, ventilation, bredband och liknande. Inom lägenheterna sker anslutningar med vertikala dragningar till stammarna. Stambyten är ofta startpunkten för mer omfattande åtgärder i en fastighet.

Krav på utförande av våtrum

Försäkringsbolag och myndigheter ställer i dag mycket stora krav på funktionen i våtrum, det vill säga bad- och duschrum. Täthet, värme och ventilation ska samverka på bästa sätt för att ta hand om vatten och fukt.

Tätskikt ska inte bara finnas i golv utan också i väggar. Vatten ska rinna ut i avloppsrör och inte sugas upp i byggnadsmaterial. Kakel räknas inte som tätskikt. I Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum, BBV, står följande: ”Samtliga golv- och väggytor med keramisk beläggning/beklädnad i ett våtrum ska förses med godkänt tätskiktssystem”. Tätskikten appliceras innanför kaklet. Svetsade golv- och väggmattor av plast kan fungera som tätskikt.

Värmekällor, som ska samverka med ventilationen, behövs för att säkerställa att det går att ha cirka 20 grader i bad-/duschrummet, även när det är kallt utomhus och den övriga värmen i huset inte är igång. Därför installeras handdukstork eller golvvärme som kan ge värme och komfort hela året.

Badrum vid yttervägg behöver normalt även vanlig radiator vintertid. I badrum beläget inne i lägenhet, omgivet av andra varma utrymmen, behövs ingen värmekälla för normal uppvärmning. Idag finns handdukstorkar som vintertid går på det vanliga radiatorvattnet och som sommartid går på el och då kan kopplas in vid behov.

Syftet med att kunna ha värme hela året hänger samman med att varm luft kan bära mer fukt än svalare luft (jämför med fuktig luft på en kall fönsterruta, det blir rinnande vatten som rinner ner på karmen och kan ge mögelskador på sikt).

När någon har duschat under lång tid, är rummet fyllt av fuktig luft. Den ska snarast möjligt transporteras bort via ventilationssystemet så att det snabbt blir så lite fukt som möjligt kvar. Ventilationen i badrum, duschrum och toalett ska också dra ut ”använd” luft från lägenheten – ingen dålig lukt eller fuktig luft får sugas in i lägenheten.

Dessutom är det angeläget att våtrum planeras och utformas på ett sådant sätt att de blir lättstädade. Att enkelt kunna hålla rent är synnerligen viktigt, särskilt för att mögelskador ska undvikas.

Badrum

Renovering av badrum i samband med stambyte kan hyresgäster normalt inte motsätta sig. Praxis efter flera prövningar i hyresnämnd och hovrätt är att tillstånd medges för detta. Denna praxis har utvecklats med hänsyn till att ledningar, rör och golvbrunn är förlagda i golv vilket nödvändiggör rivning. Vidare är tätskikt i golv mot vattenläckage ofta i sådant skick att det måste förnyas och därutöver kompletteras i väggar.

Kök

Ledningsdragning i kök är väsentligt mindre utrymmeskrävande än i badrum och varsamma lösningar är oftast möjliga ur teknisk synpunkt. Viss ombyggnad av kök kan vara motiverad om stammen är placerad så att inredningen måste rivras för att komma åt stammen. I synnerhet äldre köksinredningar är ofta mer eller mindre byggda på plats och kan gå sönder vid demontering. Äldre inredningar kan trots allt, ändå varsamt plockas ned och återmonteras efter stambytet, men det kan innebära längre tidsåtgång och ibland en högre kostnad än en nyinstallation. Fastighetsägare vill ibland byta ut köket som helhet, eftersom det är rationellt, men även möjliggör en högre hyreshöjning.

Det kan dock finnas andra skäl att förnya en köksinredning. Hus byggda tidigare än 1950-talet har ofta dåligt fungerande planlösningar. Diskussion om kökets utformning kan tas upp

med fastighetsägaren i samband med godkännande för åtgärder. Tyvärr planeras många kök slentrianmässigt med samma, många gånger dåliga planlösning, som fanns i det gamla köket.

Det finns en mycket enkel tumregel när det gäller utformning av kök. Den viktigaste arbetsytan i ett kök är den mellan spis och diskho. Den bör vara rak (alltså inte i vinkel) och minst 80 cm i arbetsbänkens framkant (och absolut inte mindre än 60 cm). I extremt små kök måste naturligtvis avsteg göras från dessa mått, men arbetsytan bör alltid göras så bred som möjligt. Avställningsytor bör finnas även runt spis och diskhoar, men arbetsytan mellan dem är viktigast.

Diskhoar för handdisk bör ha en total bredd om cirka 75 cm (passar till underskåp 80 cm). Är det praktiskt möjligt bör dubbla hoar med total bredd om cirka 55 cm undvikas (med denna bredd är den mindre hon för sköljning extremt liten och svår använd vid sköljning av större köksredskap, kastruller etcetera).

Vid en köksupprustning bör du vara uppmärksam inför ett eventuellt godkännande, så att du får ett bättre fungerande kök när det ska förnyas eftersom det kommer att innebära en hyreshöjning.

Elinstallationer

Nya elinstallationer ger högre elkapacitet och bättre elsäkerhet. Hyreshöjningen är förhållandevis liten. Nyinstallation utförs som jordad anläggning och tätare mellan vägguttag. Gamla stickkontakter måste vanligen bytas ut, något hyresgästen oftast får stå för själv.

Elinstallationer kan göras mer eller mindre varsamt. Varianter på lösningar är följande: omdragning i befintliga rör i väggar och tak om det är möjligt, utanpåliggande kulo-ledningar samt infräsning av nya tomrör i väggar och tak (det mest avancerade). Den senare metoden medför att väggar och tak måste åtgärdas som vid nyproduktion – spacklas, tapetseras eller målas.

Ventilation

Ventilation behöver sällan nyinstalleras, en översyn och noggrann rensning kan vara tillräcklig.

Om installation av energibesparande ventilationssystem planeras, kan det medföra ingrepp som påverkar rumsutformning och rumsvolym eftersom ventilationsledningen måste gå genom lägenheterna.

Exempel på ett sådant system som ger energibesparing är FTX-system. Med det systemet är målsättningen att till- och frånluft ska vara i balans. Värmeväxling sker mellan utgående och inkommande luft.

BEGREPP SOM KAN VARA BRA ATT KÄNNA TILL

VVS	Värme, Vatten, Sanitet.
VVC	Varmvattencirkulation. Rördragning som gör att varmvattnet kommer snabbt.
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll.
Radiator	Värmeelement.
Ettgreppsblandare	Enhandsmanövrerad kran som blandar kall- och varmvatten.
Groda (i rörbranschen)	Uttryck för golvbrunn.
Gubbe (i rörbranschen)	Fristående stam i badrum som byggts in.
FTX	Frånluft, Tilluft, värmeväxling. Ventilationssystem där värmeenergin i den förbrukade ventilationsluften återvinns.



Kvalitet i upprustning

Hyressättning och bedömning av kvalitet

Bruksvärdessystemet påverkas av kvaliteter som, utifrån objektiva kriterier, värderas/uppskattas av hyresgäster. Vid systematiserad hyressättning finns ännu större utrymme för att olika kriterier ska få genomslag i hyressättningen. Detta till följd av att hyresgästernas värderingar får än större genomslagskraft i hyressättningen.

Kvalitet som begrepp kan vara av olika karaktär. Konkret handlar det om teknik, funktion och utformning och mer abstrakt om estetik och upplevelse.

Kvalitet i funktion och utformning handlar till exempel om att planlösningar ger god funktionalitet i bostaden.

Exempel på bedömningsgrund för kvalitet vad gäller god funktion och utformning kan vara följande:

- Att åtgärder i samband med upprustning inte medför försämringar av befintliga kvaliteter.
- Modernitetsgrad.
- Planlösning.
- Att rum har god möblerbarhet.
- God dagsljusbelysning.
- Väl planerat och disponerat kök respektive badrum.
- Utrustningsgrad i tvättstuga.
- Material och utformning som underlättar städning och underhåll.
- Ljudisolerande egenskaper.
- Tillgänglighet – trappor, hissar, nivåskillnader.

Tidigare byggnormer, som syftade till att säkerställa kvaliteter i funktion och utformning för boende/hyresgäster i allmänhet, har idag sin motsvarighet i dokument med råd och anvisningar från branschorgan. Exempel på branschorgan som utformar råd och anvisningar är Svensk Standard, Konsumentverket, VVS-branschen, el-branschen med flera.

En bedömning av vad som är god eller sämre kvalitet vad gäller funktion och utformning, bör ske av vad som anses vara ändamålsenligt för hyresgäster i allmänhet. Uppfylls inte dessa förutsättningar bör bristerna noteras/uppmärksammas på lämpligt sätt, exempelvis i samråd, hyressättning eller tillståndsärenden.

Exempel på estetiska/upplevelsemässiga kvaliteter kan vara följande:

- Fastighetens/lägenhetens helhetsintryck.
- Bevarad karaktär.
- Tidstypiska detaljer, stuckatur, högt i tak, spegeldörrar, öppen spis, etcetera.
- Varsamt bevarat.
- Vackra gemensamma utrymmen (trapphus, hissar etcetera).
- Färg, form, arkitektur, design, konstnärlig utsmyckning.
- Upplevelsemässiga bedömningar.
- Omsorg om utformning.
- Gedigna materialval.

Bra exempel där estetiska kvaliteter har stor betydelse för hyresgästernas boende finns inom exempelvis Stadsholmens bestånd. Där sker upprustningar inte bara för att uppnå tekniska och funktionella kvaliteter utan också med hög ambition att bevara och utveckla även estetiska, tidstypiska och upplevelsemässiga kvaliteter.

Skillnad i kvalitet och dess påverkan på hyressättning

I vilken grad skillnader i kvalitet ska komma till uttryck i hyressättningen beror på ”finmaskigheten” i och antalet faktorer som vägs in i nuvarande bruksvärdessystem och inom ramen för den systematiska hyressättningen.

I hyressättningsärenden kan vi se tendenser till att hyresnämnden särskilt anger om fastighetsägaren i samband med upprustning varit varsam eller omsorgsfull i upprustningen. Det lyfts till exempel fram att fastighetsägaren har ”bevarat tidstypiska detaljer”, ”omsorgsfullt återställt fastighetens tidstypiska karaktär” och liknande formuleringar.

Ytterligare ett exempel är att hyresnämnden har uttryckt att ”helhetsintrycket är att fastigheten genomgått en ovanligt omfattande renovering där fastighetsägaren lagt sig vinn om att modernisera fastigheten men ändå bevara dess ursprungliga kvaliteter”.

”Charm” kan vara en faktor som ska vägas in som en särskild kvalitet. En lägenhets charm är till viss del en subjektiv bedömning. Men objektiva faktorer såsom exempelvis kakelugn, eldstad, slipade trägolv, spegeldörrar, stuckatur, högt i tak och höga fönster kan anses vara bruksvärdeshöjande charmfaktorer i en lägenhet.

Tips till er som ska samråda kring en upprustning

De här tipsen vänder sig till er som precis har bildat en samrådsgrupp inför en upprustning. Tipsen kommer från samrådsgruppen vid Valla Torg som samrådde med Stockholmshem under 2015 och 2016.

Genom att ingå i en samrådsgrupp kommer du att lära dig nya saker, lära känna dina grannar och kunna påverka din vardag.

Målet med ett samråd är att nå en överenskommelse med fastighetsägaren om olika nivåer i upprustningen som de boende kan välja mellan. Att upprustningen ska genomföras med kvalitet, varsamhet och långsiktighet.

Hur ni organiserar er har betydelse och kan spara tid.

Att sitta i samrådsgruppen innebär att du investerar din tid i ditt och dina grannars boende. Det innebär att du behöver kunna lägga tid på samrådsarbete. Ofta är det en process som tar flera månader med många möten. De som ingår i samrådsgruppen måste därför både ha tid och ta sig tid för arbetet.

Mångfald i samrådsgruppen är viktigt. Det är bra om de som ingår i samrådsgruppen bor i olika typer av lägenheter. Är det flera fastigheter som ska upprustas försök att få med folk från samtliga fastigheter.

För att underlätta arbetet i samrådsgruppen är det bra att tidigt lära känna varandra. Vilka kunskaper och styrkor finns i gruppen? Fördela roller inom samrådsgruppen därefter. Det kan vara bra att skapa olika roller, såsom ordförande, sekreterare samt informationsansvariga och ansvarig för att dela ut informationen.

Finns det en lokal hyresgästförening är det bra om det finns en koppling till den eftersom de har kontakter med både förening och regionkontoret.

Är ni en större samrådsgrupp är det bra att ni bildar en mindre grupp om maximalt fem personer som genomför mötena med fastighetsägaren. Det är bra om det finns en kontinuitet i gruppen. Den mindre gruppen bör även kunna vara med på mötena genom hela samrådet samt ha förberedande diskussioner inför mötena med fastighetsägaren.

Bestäm dagordningar – allt kan inte diskuteras på samma gång! Avsätt särskilda möten för stora frågor så att dessa hinner diskuteras. Skriv anteckningar på varje möte och var extra noga med vad som beslutats.

Ta tidigt hjälp av Hyresgästföreningens kompetens särskilt när det gäller juridiken, hur fungerar till exempel hyresnämnden? Genom Hyresgästföreningen finns det också tillgång till byggt teknisk kompetens. Både verksamhetsutvecklare och upprustningsansvariga är insatta i upprustningsprocesser. Ju tidigare de kommer in i bilden, desto mer tid sparar ni och räddar ut frågetecknen.

Mötena med fastighetsägaren

Ta anteckningar vid varje möte med fastighetsägaren, särskilt vad ni kommit överens om. Skicka anteckningarna till fastighetsägaren och till övriga i samrådsgruppen. Kräv en skriftlig tidsplan för samrådet från fastighetsägaren där agenda och mål är tydliga.

Vilket mandat har den som förhandlar om samrådet från fastighetsägarens sida. Kräv att någon i beslutsfattande ställning ingår.

Våga stå på er och bråka även i detaljfrågor.

Se till att alla frågor har samrått klart innan ni uppmanar de boende att skriva under godkännandet.

När samrådet närmar sig slutet kommer ni att få ett förslag till överenskommelse från fastighetsägaren. Inför att ni ska skriva på kan det vara bra att gå igenom era egna mötesanteckningar så att allt ni har kommit överens om verkligen finns med.

Information

Inför en upprustning finns det mycket oro bland de boende, all oro kan inte stillas med information – men den kan minska. Med tydlig information till de boende kan ni minska ryktesspridning kring upprustningen.

Skapa en gemensam mejladress för samrådsgruppen som alla i gruppen har tillgång till. Se till att det är den adressen som alltid används i kommunikationen med grannarna, fastighetsägaren och eventuellt media. Se till att en person är huvudansvarig för mejlen.

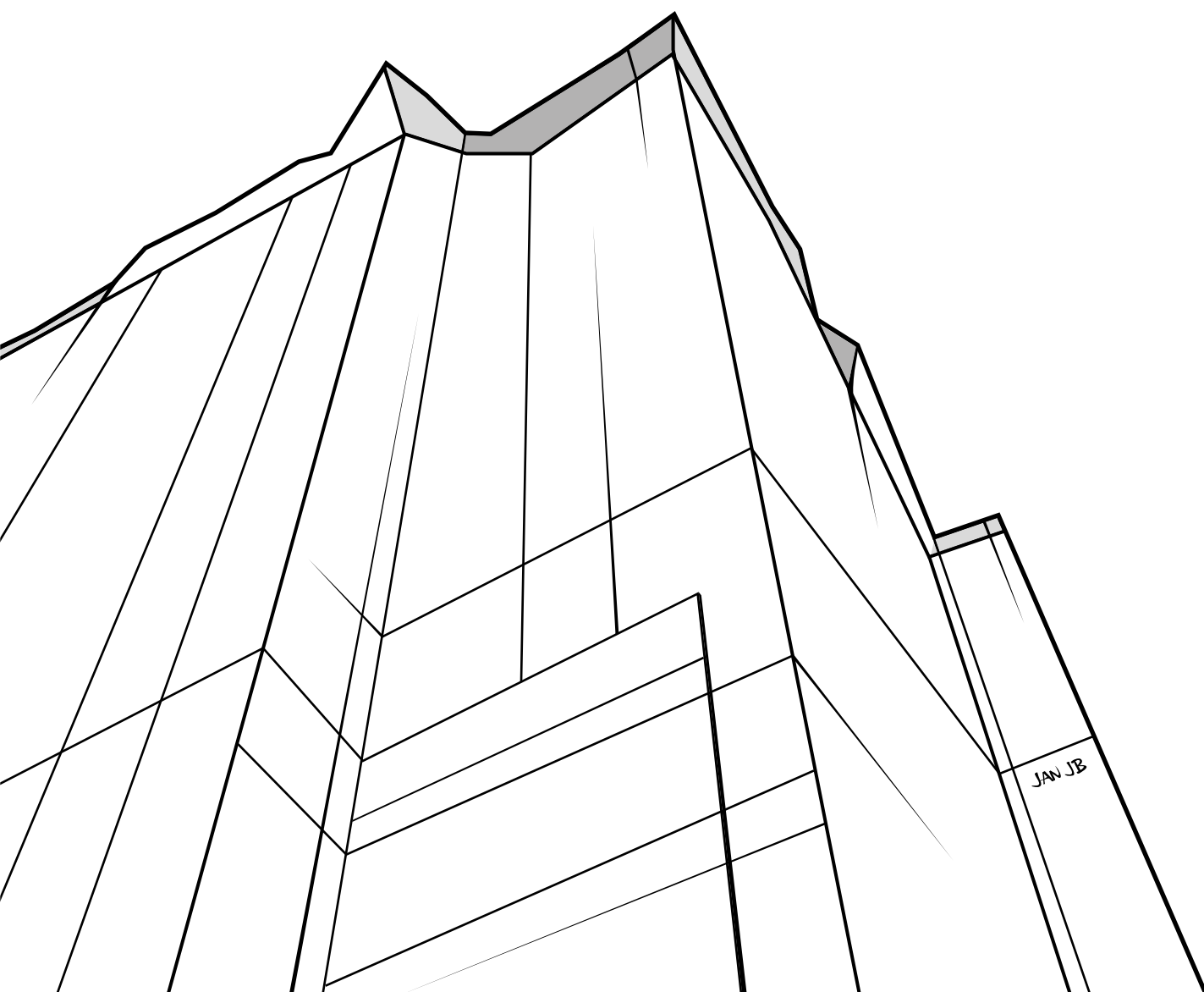
Det kan vara bra att skapa en hemsida där information och dokument kan läggas upp. (Exempel på gratis webbsidor att skapa er sida på är wordpress och webbly.)

Dela ut skriftlig information till alla boende. På det sättet säkerhetsställer ni att alla boende har fått er information.

Håll informationsmöten med tydliga dagordningar. Ta hjälp från Hyresgästföreningen så att ni får en van mötesordförande.

Facebookgrupper kan vara bra, men de kan också ta onödig energi. Risken med den typen av forum är att människor uttrycker sig på ett sätt som de aldrig skulle göra ansikte mot ansikte. Om ni väljer att skapa en facebookgrupp bör ni ha tydliga regler om vad som ska diskuteras i gruppen och att ni inte accepterar tillmälen och andra kränkningar. Gruppen bör också vara sluten så att ni själva kan administrera den. Bjud in upprustningsansvarig från Hyresgästföreningen i facebookgruppen.

Om samrådet är på väg att haverera och ni funderar på att kontakta media, ta hjälp av Hyresgästföreningens kommunikationsenhet. De har kontakter med journalister och kan hjälpa till att formulera det ni vill säga. Detsamma gäller om ni funderar på att uppvakta politiker.





Hyresgästföreningen region Stockholm
hyresgastforeningen.se
hyresgastforeningen.se/regioner/stockholm/
0771-443 443

ISBN 978-91-88491-00-8

2016-12