

Studieuppgift 8: Renoveringar

Läs scenariot nedan och fundera – utifrån Hyresgästföreningens ledord kring renoveringsprocesser – vad som borde gjorts annorlunda för att renoveringsprocessen i det aktuella fallet skulle ha fungerat bättre och vad som borde gjorts istället!

I Bortslösa kommun finns det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget BBAB med 757 lägenheter. Efter att under flera års tid fått hantera akuta vattenskador i badrum i kvarteret Bogården, vilket fått BBAB:s kostnader för akuta reparationer att skjuta i höjden, beslutar sig BBAB:s styrelse att inleda förprojektering inför att stamrenovera samtliga 82 lägenheter i Bogården. I samband med ett års generell hyresförhandling berättar BBAB:s VD om planerna, men säger att inget är spikat eller konkret utan företaget har bara ”börjat titta på det”. VD:n lovar att återkomma till Hyresgästföreningen längre fram.

En ledamot i förhandlingsdelegationen är lokalt förtroendevald i Bogårdens LH och går tillbaka till sin styrelse och berättar om BBAB:s renoveringsplaner. Styrelseledamöterna bestämmer sig för att knacka dörr och hämta in vad hyresgästerna tycker och har för önskemål. Vid dörrknackningen börjar hyresgästerna ställa frågor om vad BBAB:s planer mer konkret går ut på, vad det är som kommer att hända i lägenheterna, om man kommer att bo kvar eller evakueras under renoveringen och den största återkommande frågan – blir det stora hyreshöjningar?

Arbetena går vidare och när BBAB genomfört sin förprojektering och kommit fram till vad det är för renovering man vill göra tar man in offerter från lokala byggföretag och landar sedan i att badrummen ska stambytas, få nya ytskikt, ny WC-stol, nytt handfat och istället för badkar ska alla badrummen ha helkaklad duschkörna. BBAB vill installera handdukstorkar och golvvärme för komfort. Tekniken som används för själva stambytet gör att badrummens innertak behöver sänkas 12 cm. BBAB:s ekonomichef räknar ut att företaget kommer att behöva en hyreshöjning på 520 kr per lägenhet och månad efter renoveringen.

När man kommit så långt skickar VD:n en förhandlingsframställan till Hyresgästföreningen om att förhandla hyrorna. Samtidigt skickar BBAB ut information till hyresgästerna om den kommande renoveringen. Informationen innehåller en teknisk specifikation av vad som ska göras i respektive lägenhet, att byggstart planeras till ”under våren nästa år” samt att hyrorna ska förhandlas med Hyresgästföreningen, men att förhandlingen ännu inte är klar. Med informationen bifogar BBAB en blankett som man ber hyresgästerna skriva under för att godkänna renoveringen i deras respektive lägenheter.

När Hyresgästföreningen kommer till förhandlingen möts de av en bekymrad VD som visar en protestlista från hyresgästerna i området där de protesterar mot renoveringen, totalt har 65 av de 82 hushållen skrivit under. BBAB har endast fått in tre godkännandebblanketter underskrivna och några arga hyresgäster har startat en Facebook-grupp mot renoveringen där flera kommentarer och inlägg innehåller grova smädelser mot utpekade medarbetare hos BBAB.