

Minnesanteckningar vid Boendemöte 2015-11-18

Mötet hölls i Bellmanhallen, Föreningsgården Larsberg, kl. 18.30-20.30, med cirka 130 st närvarande hyresgäster.

Boris Lorenc inledde mötet med att berätta att anledningen till mötet bl a varit att det vid det senaste årsmötet framkommit önskemål om att bjuda in Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Från Hyresgästföreningen Lokalt Larsberg och Baggeby presenterades och medverkade:

- Boris Lorenc, ordförande
- Rolf Heyman, sekreterare/vice ordförande/hyresförhandlare
- Kai Abrahamsson, lokaler, kallelser m m
- Richard Andersson, kassör
- Margareta Lindesvärd, ledamot
- Cathrin Lindberg, suppleant, fritidsfrågor
- Cenny Bjurvén adjungerad
- Dessutom Katarina Håkansson, HGF Lidingö

Det finns fyra nivåer i i Hyresgästföreningen:

- 1) Lokala Hyresgästföreningen (Larsberg/Baggeby)
- 2) Lidingö Hyresgästförening
- 3) Regionala Hyresgästföreningen
- 4) Riksförbundet, där Marie Linder är ordförande.

Därefter presenterade sig representanterna från HGF Region Stockholm (nedan HGFR)

- Esteban Calderón, nuvarande förhandlare
- Carin Lätth, tidigare förhandlare
- Sandra Appelgren, juridiska avdelningen
- Linnéa Wallner, kommunikatör
- Alexandra Dannelöv Karlin, verksamhetsutvecklare
- Andreas Berg, medlemsrekryterare
- Björn Andersson, medlemsrekryterare
- Bengt Öhman, jurist

Förkortningar

LH= Lokala hyresgästföreningen Larsberg HGFR= Hyresgästföreningen Regionalt

HN= Hyresnämnden HV= Hyresvärden HG= Hyresgästen

Juridik

Bengt Öhman redogjorde för hyresjuridiken och de skyldigheter som hyresvärdarna har. Det finns idag ett "underhållsberg" (bostäder byggda under 1960 och 1970 talen) som måste renoveras, vilket medfört hyreshöjningar och som lett till att flera hyresgäster måste flytta till ett billigare boende. Boverket har tagit fram att 25 % flyttar vilket leder till stor segregation bland de boende.

Nuvarande gällande hyresreglering finns i Jordabalkens 12 kapitel där Hyreslagen finns.

För standardhöjande åtgärder fordras tillstånd d v s HV måste fråga HG eller i förekommande fall HN.

Praktiskt behöver HV ha ett skriftligt medgivande av HG vad som ska utföras. Detta ska även kunna bevisas.

HG har då två månader på sig att svara (ja eller nej). Om HG inte svarat eller svarat nej går HV vidare till HN för att få saken prövad.

HV begär då HN:s tillstånd för att genomföra åtgärderna. Standardhöjande åtgärder kan vara upprustning av kök, badrum, bubbelbad, centraldammsugare, disk- och tvättmaskin m m. Icke standardhöjande åtgärder kan vara stambyte, målning och tapetsering.

Tillstånd behövs inte för standardhöjande åtgärder som ligger under kr 100:-, ex vis Aptus (elektroniskt låssystem). HV bestämmer ensidigt vid genomförande av fönsterbyten, säkerhetsdörrar, troaxburar (bättre förrådsburar) m m.

Vill HV införa standardhöjande åtgärder måste en förhandling till mellan HG och HV.

778 ärenden inkom till HN över tid, där HG sagt nej till förbättringsåtgärder. Två vanns av HG varav ett mål överklagades till Hovrätten av HV som sedan fick rätt. Det andra målet bedömdes ha bristfälligt underlag och HG fick rätt. Sammanfattning: Det är lönlöst att driva frågor som gäller ombyggnad i kök och/eller badrum till HN. Hyreslagstiftningen är idag bristfällig vilket innebär stora nackdelar för hyresgästernas inflytande.

Man har idag tillsatt en utredning angående ovanstående som ska stärka HG:s position. Den beräknas vara klar i februari 2017.

Förhandling

Esteban Calderón redogjorde för sitt ansvarsområde som är förhandlingsarbete.

Han berättade att de lokala förhandlingarna med John Mattson om hyressättning årligen genomförs med deltagande av LH (f n Rolf Heyman)

2012 skrevs avtalet på av HGFR angående renovering/stambyte i Larsberg. Här regleras bland annat kommande hyror i respektive lägenhet efter stambytet. Även hyresreducering under arbetet med stambyten regleras också här.

Frågor

Boris Lorenc: Det upplevs som att ni inte arbetar med samråd. Boverket har givit ut "Vad säger lagen?" Är det något ni har tillgång till? Vi vill öka samrådet bl a genom att boendeinflytandeavtal lyftes med hyresvärden. Samråd är ett frivilligt avtal.

HGFR: Det finns inte någon laglig reglering för samrådsförfarande. Vi ska titta på det.

Rolf Heyman: Vi har i dagarna kommit överens med John Mattson att vid mötet med hyresgästerna inför varje byggstart i respektive hus ska det finnas deltagande från LH.

HG: Efter 2012 när avtalet skrevs på, kommer badrumselementen att tas bort, sopnedkasten är borta och vi måste nu gå utanför fastigheten med sopor (och kompost).

HGFR: Det ska vara minst 20 grader i lägenheten, med eller utan element i badrummen. Det får max vara cirka 3-4 graders skillnad mellan golv och luft.

HG: Det kommer troligtvis att bli 20 grader "fuktig luft" för i stället som nu, med varma element, drygt 20 grader torr luft. 1.300 st vattenburna element i Larsberg som har egna stammar ska bort, det tjänar HV på. Eventuell uppvärmning av badrummet via handukstork får HG själv bekosta.

LH: Enligt HVs projektkoordinator installeras handukstork för att torka handdukar, inte för att ge värme i badrummen.

HG: Det blir en försämring med de nya badrummen framförallt då det gäller yteffektivitet.

HG: Hur sker blivande tillgänglighet för rörelsehindrade och äldre, vilket det finns många av i Larsberg, genom handikappanpassning genom en endast 70 cm bred badrumsdörr idag ?

HG: Synskadade har problem med att komma i och ur badkaret. .HV sa nej till dusch när vi bad om det. Istället var det kommunen som satte in dusch direkt d v s bostadsanpassning.

HGFR: Hur ser Lidingö Kommun på detta? Nybyggnadsregler av idag? Man får ta upp bostadsanpassning med kommunen.

HG: När bostadsanpassningen är genomförd får HV ändra då? Bl a med en 90 cm bred badrumsdörr blir det problem med plats för ex vis tvättmaskin.

HG: Bostadsminister Kaplans pressekreterare informerade mig häromdagen om att man aldrig får ta bort handikappanpassning där sådan finns. Den ska finnas kvar även efter avflyttning.

HG: Boverket har gjort en sammanfattning som i stort visade att HGFR inte har någon makt alls.

HG: Vi är nyinflyttade sedan ett år. Hur kommer det att bli under stambytet?

Rolf Heyman: Informationen sker c:a 2 år innan stambytet. Du får kopia på detta via mail av oss för kännedom om du inte fått den tidigare. Kontakta också HV.

HG: Vi flyttade in när föregående hyresgäst redan skrivit på godkännandet till HV. Varför heter det uppgradering när allt blir sämre och mindre?

Boris Lorenc: Vad gäller angående asbest under renoveringen ?

HGFR: HV och dess entreprenörer måste följa gällande bestämmelser i bl a arbetsmiljölagen. Om det inte sker korrekt gör vi egna utredningar och då kan vi köpa tjänsten (asbestprovtagning) av sakkunniga.

HG: I min mobilhar jag en bild av en "sluss" av plast vid en badrumsdörr vid asbestsanering i min mobil. Var sköljer de av sig?

HG: Bor i 48:an där de började 26/10. Håller "slussen" i badrumsentrén asbesten borta från resten av lägenheten? Det finns två slussar, ska det inte vara tre?

Cenny Bjurvén: Se till att det finns en byggfläkt i badrummen i samband med asbestsaneringen. Detta är ett tvingande och föreskrivet krav.

HG: Ska lufttemperaturen mätas före eller efter elementborttagningen?

HGFR: Efter.

Korttidskontrakt/Förtätning i området

Boris Lorenc : Det finns idag cirka 100 st korttids-/rivningskontrakt i Larsberg. Lägenheterna är till för att hyresgäster ska kunna bo där tillfälligt ex vis från Barkassvägen som ska totalrenoveras. Är detta rimligt?

HGFR: Det är idag mycket vanligt med korttids-/rivningskontrakt där hyresgästen avstår besittningsskyddet och det finns ingen tidsgräns. Ja, fastighetsägarna har rätt till detta.

Boris Lorenc : Det ska bli förtätning i området; i parken ska det byggas sjuvåningshus. Hur ser ni på förtätning. Parkutrymmet minskar och det blir färre soltimmar för de fastigheter som skuggas av de planerade husen.

HGFR: Krav finns på att bygga fler bostäder. Vi har en kluven inställning till detta. Dels behovet av nya bostäder dels att skydda de redan boende i området från negativa effekter.

Stölder

HG: Jag bor i 48:an, och har dessvärre blivit av med saker i lägenheten. HV säger att de ska kontrollera loggar på in- och utpassering av hantverkarna. Låset verkar inte ha fungerat. Har inte hört något från HV.

HGFR: Tyvärr förekommer det stölder. Hemförsäkringen säger att om man lämnat ut nyckel gäller den inte.

LH: Hyresgästernas hemförsäkring gäller men villkoren kan ibland vara otydliga. Det som inte täcks av hemförsäkringen täcks av entreprenörens ansvarsförsäkring och det som inte täcker där har John Mattson en försäkring för. För det som inte John Mattsons försäkring täcker finns det en kassa hos dem för. Detta innebär att HG alltid ska vara skyddad försäkringsmässigt vid inbrott eller stölder.

HG: Jag kommer inte att bo i min lägenhet under stambytet. Kan jag låsa polislåset själv och släppa in hantverkarna?

HGFR: Tala med HV.

HG: Ett tips: Dokumentera ditt förråd exempelvis med fotografering.

LH: Ta bort värdesaker så att de inte syns under stambytet.

HG: Jag har nyckel att låsa sov- och vardagsrum med. Då kan de inte komma in där.

HGFR: Tyvärr är dessa nyckeltyper lättillgängliga och utgör därför inte något bra skydd.

Hyressättning

Boris Lorenc: Måste det alltid bli hyreshöjningar varje år och varför så höga? Inflationen är noll. De senaste åren har inflationen varit noll eller därunder. Dessutom har elkostnader mmm sjunkit.

HGFR: HV yrkar på hyreshöjning. Vi försöker bromsa och hålla "nollan". Hyressänkning är mycket ovanligt. Om/när något blivit dyrare för HV yrkar de på hyreshöjning.

HG: Är 2012 års stambytes-/renoveringsavtal prövat i HN ?

HGFR: Nej. Det var ett bra avtal jämfört med andra liknande avtal.

HG: Kan man få juridisk hjälp av er om man går till HN för att ex vis pröva 2012 års stambytesavtal?

HGFR: Nej, då bestrider vi ju det vi själva varit med och förhandlat fram.

HG: Villaägarna har tjänat på låga elpriser och varma vintrar. Jag röstar för lägre hyra i tre år.

Avslut

Boris Lorenc avslutade med att tacka Alexandra Dannelöv Karlin för samordningen av detta möte, och tackade också samtliga representanter från HGFR samt alla hyresgäster som kommit till boendemötet.