

Motioner och styrelsens yttrande

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2009 Flik 9:1b

Motion 1 Utveckla och marknadsför tjänsten 10-årsbesiktning

Utveckla och marknadsför tjänsten ”10-årsbesiktning”

HSB Stockholm har under det innevarande decenniet producerat ett ökande antal nya föreningar. I de entreprenadavtal som reglerar uppförandet av byggnaderna fungerar bostadsrättsföreningarna som beställare (bygggherrar), medan HSB Stockholm eller idag HSB Projektpartner AB, är entreprenör. HSB Stockholm skriver i sin tur avtal med en ”riktig” entreprenör. Det avtalet är identiskt med det som finns mellan bostadsrättsföreningen och HSB Stockholm.

I de standardavtal som ingås regleras ansvaret för att rätta till fel i den uppförda byggnaden. Under en garantitid som tidigare var 2 (numera 5) år, är det entreprenören som åtgärdar de fel som upptäcks. Därefter, fram till tio år efter färdigställandet, åtgärdar entreprenören de fel som beställaren kan visa inte beror på honom, och som inte rimligen borde ha upptäckts vid en slutbesiktning.

För en engångsbeställare är det egentligen bara när ett fel tar sig uttryck i en uppenbar skada som det blir aktuellt att försöka visa att entreprenören bör ansvara för att felet åtgärdas (och skadan repareras). För HSB, som formellt är entreprenör men som i praktiken beställer många olika byggnader varje år, bör det vara möjligt att med tiden upptäcka återkommande svagheter, som utgör fel för vilka entreprenören ansvarar. Den kunskapen bör komma andra föreningar i samma ålder tillgodo. Eftersom felen i princip ska vara dolda (ej upptäckta vid slutbesiktning) krävs det i allmänhet en kvalificerad besiktning för att visa att en byggnad är behäftad med fel. Att bara informera alla föreningar är därför inte tillräckligt.

Vi föreslår att HSB Stockholm går ut med ett erbjudande till alla föreningar det år de uppnår nio års ålder, och erbjuder en besiktning av delar av byggnaden där det erfarenhetsmässigt har uppstått fel i byggnader av liknande konstruktion. För föreningen är det en oerhört väl investerad peng att göra en sådan besiktning, med möjlighet att återföra kostnader på entreprenören, en möjlighet som helt släcks ut efter tio år. Som en påbyggnad kan HSB också erbjuda tjänsten att med eller utan hjälp från den ursprunglige entreprenören åtgärda felen på dennes bekostnad.

Vi hoppas att förslaget möts med entusiasm, eftersom den nuvarande situationen, där HSB Stockholm i det längsta försöker undvika att fel upptäcks, eftersom man i formell mening är entreprenör, skapar stora spänningar mellan HSB Stockholm och de egna medlemsföreningarna.

Motionen antagen den 16 februari

Distriktsstyrelsen Kungsholmen/Norrmalm och Östermalm/Lidingö

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2009 Flik 9:1a

Motion 1 Utveckla och marknadsför tjänsten 10-årsbesiktning

Styrelsens yttrande

Sidan 1 av 1

HSB Stockholms nyproduktion av bostadsrätter sker genom vårt intressebolag HSB Bostad med verksamhet inom hela länet.

Totalentreprenaden mellan HSB bostadsrättsförening och HSB Bostad skiljer sig från avtal

mellan HSB Bostad och underentreprenörer. Det beror delvis på att HSB Bostad upphandlar olika entreprenadformer och i varierande utsträckning svarar för t ex projektering. HSB Bostads ansvar mot bostadsrättsföreningen kan inte alltid transporteras vidare direkt till en underentreprenör. Avgränsningsproblem kan t ex föreligga vid delade entreprenader. Inom HSB Bostad pågår kontinuerligt ett arbete med att utveckla våra generella kvalitetskrav på det vi producerar. I kvalitetsarbetet beaktas de systematiska fel och brister som uppträtt i tidigare projekt. Om misstanke föreligger om att ett flertal hus är behäftade med dolda fel agerar HSB Bostad omgående mot underentreprenörerna genom reklamation. Vår övergripande kravspecifikation för nyproduktion dokumenteras i en ramhandling som benämns Bostad 07.

Efter garantitidens slut, d.v.s. efter fem år, ansvarar entreprenören för fel endast om felet visas ha sin grund i entreprenörens vårdslöshet eller försumlighet. Det åligger därmed beställaren att visa att entreprenören ansvarar för fel. Fel föreligger om entreprenaden inte har utförts kontraktsevenligt i något avseende. Generellt sett är det svårt att nå framgång i dessa fall. Entreprenadrättsligt har dock bostadsrättsföreningen en möjlighet att under tio år från entreprenadens godkännande begära särskild besiktning om fel framträder med syftet att besiktningsmannen skall fastställa ansvar. Särskild besiktning kan dessutom avse funktion, prestanda, underhållsnivå eller andra relevanta förhållanden vid en viss tidpunkt. Styrelsen anser att motionens inriktning är bra och ligger i linje med HSB verksamhetsidé att verka för medlemmarnas intressen. Vi tror dock att en utökad tjänst inför 10-årsbesiktningen inte är särskilt effektiv och fruktbar. Däremot är vi positiva till ett utökat fokus kring 5-årsbesiktningen som är den viktigaste gränsen för när bevisbördan för entreprenörens ansvar övergår till beställaren.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att ge vd i uppdrag att utveckla en tjänst till bostadsrättsföreningarna för bevakning och planering inför 5-årsbesiktningen.

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2009 Flik 9:2b

Motion 2 ang. fler och mer tillgängliga hyresrätter inom HSB Stockholm

Sidan 1 av 1

Medlemsmotion medl. nr 221051

Rubricerade ärende avser förslag till ändring/justering av HSB Sthlms bostadspolicy vad berör innehavet av hyresrättslägenheter i stockholmsregionen. Fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter hos HSB Sthlm borde vara 50/50, dvs innehavet av hyresrättsfastigheter bör öka. Som ett led härtill föreslås initiativ till förvärv av fastighetsbolag i Stor-Sthlm som t ex Heba Fastighets AB, Stena Fastigheter Sthlm AB, Fastighets AB Brostaden, AB Svenska Bostäder (SB), m fl bolag i fastighetsbranschen. Häri kan även ingå övertagande och upprustning av fastigheter som missköts av olika enskilda ägare och som står under tvångsförvaltning mer eller mindre permanent. HSB Sthlm kan härigenom även bidra till en sanering av bostadsmarknaden.

Vidare bör erbjudanden om hyresrättslägenheter samtidigt effektiviseras, dvs HSB Sthlm bör via brev och telefon (alla har inte pc/dator) successivt kontakta alla bostadssökande medlemmar/bosparare som i första hand söker hyresrättslägenhet, t ex av ekonomiska skäl. Nuvarande anvisningssystem förutsätter ett ensidigt engagemang från enbart den bostadssökande och detta är helt otillräckligt vartill kommer

begränsade telefontider hos HSB Sthlm, vilket lägger en hämsko på servicenivån i organisationen.

Slutligen vill jag framföra att vid produktion av bostadsrättsfastigheter borde 25-30 % av lägenhetsbeståndet utgöras av hyresrätter insprängda bland övriga lägenheter i resp. fastighet, alternativt placerade separat tillsammans på våningsplan, endera på längden (i rad) eller i lodplanet (på höjden). Ett system med viss andel hyresrätter bland

bostadsrätterna kan då också lösa problemet vid fall av svårsålda bostadsrätter ¹ som därvid kan omvandlas till hyresrätter i varierande antal varvid man ju får in

lägenhetshyran i vart fall. ² Observeras bör också möjligheten för HSB Sthlm att taga initiativ till uppförande av fastighetsbestånd med enbart hyresrättslägenheter som ett led i innehav av ett blandat fastighetsägande i stockholmsregionen.

Stockholm den 22 februari 2009

Mvh Willy Nykvist

Ing. Willy Nykvist

Glasmålarvägen 1, 3tr

121 32 Enskededalen

¹Jag vill här erinra om bostadsprojektet ”Turning Torso” i Malmö.

²Bland hyresrättsboende i bostadsrättsförening kan ju också utses styrelserepresentant.

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2009 Flik 9:2a

Motion 2 ang fler och mer tillgängliga hyresrätter inom HSB Stockholm Styrelsens yttrande

Sidan 1 av 1

Våra medlemmar efterfrågar ett brett spektrum av bostadsprojekt och tjänster. Det är en styrka för HSB med medlemmarnas engagemang för att utveckla verksamheten. Inte minst är våra hyresrätter mycket uppskattade som komplement till våra bostadsrätter. Det ökar också intresset för att bosparandet.

HSB Stockholm har genom åren byggt upp ett mycket attraktivt bestånd av hyresrätter och är en av Stockholms 10 största fastighetsägare. Vi har också byggt upp en kompetens som fastighetsutvecklare med flera ombyggnader de senaste åren.

Att kraftigt öka andelen hyresrätter är något som våra medlemmar säkerligen efterfrågar.

Möjligheterna att göra detta är dock beroende av våra finansiella resurser. Ett eget bestånd av hyresrätter kräver en kapitalbas som är tillgänglig för investeringar i fastigheter. Våra möjligheter att förvärva stora fastighetsbestånd är således begränsade. Vi undersöker dock fortlöpande de möjligheter som uppkommer genom att försälja och förvärva fastigheter som svarar mot våra medlemmars efterfrågan.

När det gäller vår service och tillgänglighet vid förmedling av hyresrätterna pågår ett kontinuerligt förbättringsarbete. För att på ett kostnadseffektivt sätt hantera detta har vi valt att utveckla service och tjänster via vår hemsida. För den som vill ha personlig service finns personal som står till förfogande på kontoret och via telefon. Gemensamt för våra rutiner är att bospararna via eget engagemang måste bevaka sina intressen utifrån de behov man har. Sammanfattningsvis anser styrelsen att förslaget och inriktningen att öka antalet hyresrätter är vällovligt men för närvarande inte realistiskt.

Styrelsen föreslår föreningsstämma besluta att motionen avslås

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2009 Flik 9:3b

Motion 3 ang trygghetsboende

Sidan 1 av 1

Älvsjö 18/2 2009

”Motion”

Jag föreslår att HSB bygger ett så kallat ”Trygghetsboende” där ökad livskvalité, gemenskap, service är honnörsord.

”HSB går i täten som förr”

Vi som bor där bör ha en egen lägenhet och samtidigt gemensamma utrymmen för gemensam måltid, cirklar, högläsning m.m. Tanken är att vi skall hjälpa varandra efter egen förmåga så kanske man skjuter upp åldrandet.

Bra vore om det vore hyresrätt och det inte vore någon insats. Kanske både insats och hyresrätt?

Jag föreslår stämman att besluta

Att trygghetsboende för äldre sker med HSB som byggherre, gärna i Östberga eller söderort.

Med vänlig hälsning

Birgit Jansson

Stamgatan 44, 2 tr

125 74 Älvsjö

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2009 Flik 9:3a

Motion 3 ang . trygghetsboende

Styrelsens yttrande

Sidan 1 av 1

HSB har haft en aktiv roll i den statliga utredningen kring äldreboende, den sk äldreboendedelegationen.

En av slutsatserna är att det behövs en mellanform där äldres behov av trygghet och gemenskap tillgodoses på ett bättre sätt än idag.

I vår strävan att verka för våra medlemmars intressen är boende för äldre en viktig uppgift.

HSB har också genom åren genomfört ett antal bostadsrättsprojekt för äldre. Ett intressant exempel på senare tid är dessutom vårt seniorboende i hyresrättsform i Danvikshem.

Motionens inriktning är helt i linje med HSB´s uppdrag och kärnvärderingar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att ge vd i uppdrag att ta fram ett förslag på lämpligt objekt för ett HSB-anpassat koncept avseende trygghetsboende för äldre.