

Yttrande över motion ang. mångsyssleri

Motionären tar upp en mycket angelägen fråga i sin motion, dvs frågan om vem som ska företräda vem i en kooperativ folkrörelse. Som stadgarna är utformade idag är det upp till respektive årsmöte/föreningsstämma att besluta med de eventuella begränsningar som finns i stadgarna. Några hinder för att få bli vald för att man har ytterligare uppdrag föreligger dock inte. Det är heller inte vanligt att valberedningen föreslår sig själv. Men trots vad man tycker om det så är det upp till årsmötet/föreningsstämman att besluta.

Varje valberedning har att pröva lämpligheten av de förslag man lägger. Då ligger det bl a i uppdraget att pröva varje förslag utifrån vilka övriga uppdrag man har. För HSB Stockholms del framgår det av den Kod för föreningsstyrning som stämman fastställt. Där står att man ska granska både nuvarande uppdrag i föreningen såväl som uppdrag utanför. Nu finns det ingen Kod för distrikt eller för bostadsrättsföreningar men den Kod som finns för HSB Stockholm kan nog ligga till grund för valberedningsarbetet i fler organisationsled.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att anse motionen besvarad

Motion ang mångsyssleri

Som det är idag har HSB Stockholm en praxis att förtroendevalda får ägna sig åt mångsyssleri. Då kan vi som medlemmar fråga sätta om man som valberedare föreslår sig själv till distriktsstyrelsen därför att man är duktig eller om man föreslår sig därför att man vill sitta på flera stolar samtidigt.

När man tar upp frågan med den förtroendevalde så blir svaret att situationen blir så här därför att det saknas personer som är intresserade att vara förtroendevalda inom HSB Stockholm. Annars kan det vara tvärtom – att man förhindrar nya personer när man sitter på minst fyra – fem olika förtroendeposter samtidigt.

Därför yrkar motionären

Att man inför en praxis, eller på annat lämpligt sätt, begränsar mångsyssleriet bland förtroendevalda.

Carl Henric Bramelid
Tel 08 – 533 307 08
Epost chb@vegete.se

Medlemsnummer 853735

Yttrande över motion ang. ökad kontrollmöjlighet för brf-styrelsen vid nybyggnation

Mellan den byggande bostadsrättsföreningen och HSB Bostad AB tecknas totalentreprenadkontrakt avseende nyproduktion av bostäder. Av totalentreprenadkontraktet framgår att ABT 06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenad 06) gäller mellan parterna. Totalentreprenadkontraktet reglerar förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad AB såvitt avser entreprenaden, det vill säga uppförandet av bostadsrättsföreningens hus. I en totalentreprenad har entreprenören ett funktionsansvar vilket innebär ansvar för såväl projektering som utförande. HSB Bostad AB ska leverera ett färdigt och fullt fungerande hus till Bostadsrättsföreningen i enlighet med det avtal som gäller mellan parterna.

Entreprenadkontraktet mellan parterna kompletteras av avtal (ett så kallat uppdragsavtal) som reglerar bostadsrättsföreningens uppdrag till HSB Bostad att handha vad som kan ankomma på byggherren under projektering och byggnation. Uppdragsavtalet reglerar bland annat marknadsföring och försäljning av bostadsrätter inom bostadsrättsföreningen, fullmakt att företräda byggherren i myndighetskontakter rörande fastigheten och byggnationen, upprättande av kalkyler och ekonomisk plan, arbetsmiljöansvar under projektering och byggnation, framtagande av underlag för upphandling av mediaförsörjning och förvaltning, att i samverkan med HSB Stockholm ta fram offerter och beslutsunderlag för finansiering av bostadsrättsföreningen med mera. Bostadsrättsföreningen förvärvar även fastigheten av HSB Bostad AB enligt särskilt upprättat överlåtelseavtal.

HSB Bostad AB träffar i sin tur entreprenaduppgörelser med entreprenörer för uppförande av bostadsrättsföreningens hus. Dessa entreprenader upphandlas såväl på ABT 06 som AB 04 (Allmänna bestämmelser för entreprenader 04). Till skillnad från funktionsentreprenaden enligt ABT 06 gäller AB 04 för utförandentreprenader. Med utförandentreprenad menas att beställaren svarar för projektering och entreprenören utför enligt de handlingar som beställaren tillhandahåller.

Oavsett om HSB Bostad ABs entreprenad är upphandlad enligt ABT 06 eller AB 04 svarar HSB Bostad AB i förhållande till sin egen beställare, bostadsrättsföreningen, för att entreprenaden utförs i enlighet med kontraktshandlingarna och uppfyller erforderlig kvalitet. Detta säkerställs genom egen personal eller särskilda konsulter.

Naturligtvis är det högst beklagligt när fel i entreprenaderna uppkommer och att följer av felen drabbar våra medlemmar. Men motionärens övergripande analys av HSB Bostad ABs byggledning och orsaker till uppkomna byggfel delas inte av HSB Stockholms styrelse.

HSB Bostad AB ansvarar för att leverera det färdiga huset till bostadsrättsföreningen. Vi bedömer därför att kvalitetshöjande åtgärder bör koncentreras till HSB Bostad AB. HSB Stockholm och HSB Bostad AB har även ett kontinuerligt samarbete för höja kvaliteten i nyproduktionen.

Den kontrollfunktion som motionären efterfrågar finns redan idag genom HSB Bostad AB. Av entreprenadkontraktet mellan Bostadsrättsföreningen och HSB Bostad framgår även att en kvalitetsansvarig kontrollerar att byggnaden uppfyller gällande tekniska egenskapskrav och att entreprenaden besiktigas av en oberoende besiktningsman. Detsamma gäller givetvis även enligt entreprenadkontrakt mellan HSB Bostad AB och dess underentreprenörer. Mellan HSB

Yttrande över motion ang. ökad kontrollmöjlighet för brf-styrelsen vid nybyggnation

Bostad AB och de byggande bostadsrättsföreningarna föreligger inte några motsatta intressen i denna del.

I HSB Bostad ABs kvalitetsarbete ingår arbete både med produktutveckling och ökad närvaro och kontroll på arbetsplatsen genom egen personal. HSB Bostad arbetar även med incitamentsstyrda entreprenadavtal, så kallad partnering, som ett led i ökad kvalitetsmedvetenhet hos entreprenörerna.

Som intressebolag till HSB Stockholm har HSB Bostad AB ett exklusivt uppdrag att bygga bostadsrätter inom HSB Stockholms verksamhetsområde. Kvalitetshöjande åtgärder bör därför även fortsättningsvis vidtas där de får bäst genomslag vilket enligt styrelsens bedömning är inom HSB Bostad AB.

Styrelsen vill tillägga att det är viktigt att HSB arbetar för hög kvalitet och bra egenkontroll i såväl egen produktion som hos våra samarbetspartners till gagn för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. HSB är bland annat representerat i BKK, Byggandets kontraktskommitté som arbetar fram AB, ABT, ABK mm. HSB driver där viktiga kvalitetsfrågor genom utveckling av standardavtalen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen

Motion ang ökad kontrollmöjlighet för brf-styrelsen vid nybyggnation

HSBs Riksförbund är medlem i Byggnadets Kontraktskommitté och därför tillämpar HSB Bostad AB (entreprenör) ABT 94 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenad) när ett avtal om total byggentreprenad sluts med de HSB-tjänstemän som bildat en byggande Brf-styrelse (beställare).

Kapitel 6 i ABT 94 har dock ersatts av egen HSB-text. Tjänstemannastyrelsen = Brf överlämnar ansvaret för all verksamhet till HSB Bostad AB till ett pris som motsvarar produktionskostnaden inklusive tomt. HSB Bostad AB åtar sig finansiering och skall leverera en nyckelfärdig fastighet enligt specifikation. Även marknadsföring, försäljning, ekonomisk plan mm skall skötas av HSB Bostad AB. Parterna skall hålla byggmöten. Föreningen har endast kvar rätten att upplåta bostadsrätt. Den får inte upplåtas av någon annan.

I åtagandet ingår även kostnad för projekt- och byggledning, byggnads- och installationskontroll inkl funktionskontroll av ventilationssystem samt slut- och två- årsbesiktningar; kvalitetsansvar enligt PBL.

Mellan HSB Bostad AB och deras olika underentreprenörer (UE) finns ett annat avtal (Allmänna Bestämmelser år 2004) AB 04 framtaget av Svenska Teknologföreningen. Det första kom redan 1924 och det har sedan dess utvecklats mellan likvärdiga parter på byggmarknaden. AB 04 ger HSB Bostad AB rätt att utöva överinseende över UE med sin egen personal eller inlejd konsult. Därmed har HSB Bostad AB säkerställt sin skyldighet gentemot Brf att svara för byggledning och kontroll.

HSBs Projektledning utövar inte sin kontroll i full utsträckning enligt AB 04. Man utgår från att UEs utlovade egenkontroll räcker. Man litar på att avtalspartens anställda gör rätt men glömmer att många knappt förstår svenska. De är bra hantverkare men de saknar baskunskap om svenska byggkrav och arbetssätt. De behöver mer arbetsledning än svenska jobbare, som är väl förtrogna med bestämmelser och gärna ifrågasätter det som är oklart. Uteblivna kontakter och missförstånd mellan entreprenör, underentreprenörer och anställda är en tungt vägande orsak till uppkomna byggfel. Kvaliteten på materialet är det sällan fel på.

För oss boende skapar byggfelen problem. Inflyttningen blir försenad i månader på grund av vattenskador, hela våningsplan måste utrymmas, kvarboende får stå ut med olägenheter till följd av ombyggnad, småfel dyker ständigt upp i flera år. För HSB Bostad AB innebär det sämre lönsamhet, vilket i sin tur påverkar ekonomin för ägarna = de fem HSB föreningarna i Stockholms län och HSB Projektpartner AB. Tillfälligt ersätts kostnaderna av försäkringar men premierna kommer att justeras uppåt tills bolagen återfått sin utbetalda skadeersättning.

Motion ang ökad kontrollmöjlighet för brf-styrelsen vid nybyggnation

Förslag

Byggfelen skulle minska om tjänstemannastyrelsen i en Brf fick stöd av en oberoende certifierad byggkonsult bekostad av HSB Bostad AB. För Brfs och medlemmarnas räkning kunde han ta del i upphandlingen och sedan följa byggnationen genom den kontrollfunktion som såväl ABT 94 och AB 04 erbjuder. Det blir en skadeförebyggande verksamhet, vars kostnad aldrig kan mätas i visst antal inbesparade kronor. Men den ger ökad trygghet för HSB-medlemmen, som slipper olägenheter. HSB Stockholm kanske rentav får bättre avkastning och tjänstemannastyrelsen ges större kunskap och tyngd i sin verksamhet.

**Motion 1 till HSB Stockholm enligt stadgan § 17 från
Rolf Nordling medlemsnr. 203323**

Finnboda Kajväg 15, 131 73 Nacka

Yttrande över motion ang låt HSB Bostad ta ansvar för alla byggfel vid nyproduktion, inte Brf

Innebörden av att en entreprenad besiktigas är att en oberoende besiktningsman ska delge parterna sin bedömning av om entreprenaden har utförts i enlighet med kontraktshandlingarna eller inte.

Av entreprenadkontrakt mellan HSB Bostad AB och bostadsrättsföreningen framgår följande.

Slutbesiktning, enligt ABT 06 kap 7 § 2, kommer att utföras mellan entreprenören och dennes underentreprenörer där besiktningsutlåtanden baseras på dessa parter kontraktshandlingar. Vid samma tillfälle som ovan upprättar besiktningsmannen ett besiktningsutlåtande baserat på de kontraktshandlingar som gäller mellan beställaren och entreprenören.

I besiktningsutlåtandet redovisar besiktningsmannen avvikelser från kontraktshandlingarna och vilken av parterna som besiktningsmannen bedömer vara ansvarig för felet. Att entreprenaden godkänns av besiktningsmannen innebär inte att den är felfri. Besiktningsanmärkningar ska som huvudregel åtgärdas inom två månader. HSB Bostad AB kräver emellertid av underentreprenörerna att fel vid slutbesiktning ska vara åtgärdade före inflyttning.

Besiktningsmannens bedömning i ansvarsfrågan är givetvis av stor vikt. Men det innebär för den skull inte att den part som anser sig förfördelad av besiktningsmannen är fråntagen möjligheten att göra gällande att felet trots allt är motpartens, dvs. att besiktningsmannen har gjort en felaktig bedömning.

Av ABT 06, kap 7 § 11 framgår beställarens möjligheter att göra gällande fel utöver vad som antecknas i besiktningsutlåtandet, efter besiktning. Bostadsrättsföreningen är inte fråntagen sin reklamationsrätt i förhållande till HSB Bostad AB genom det entreprenadkontrakt som gäller mellan parterna.

Det material som ligger till grund för bedömningen av vilket skick lägenheten ska ha vid tillträdet och som motionären hänvisar till upprättas av HSB Bostad på uppdrag av bostadsrättsföreningen enligt mellan parterna gällande avtal. HSB Bostads uppdrag är att leverera den produkt som har marknadsförts av bostadsrättsföreningen.

Samtliga fel i entreprenaden ska givetvis åtgärdas och kostnaderna för det ska belasta den part som är ansvarig för felet. Målsättningen är alltid att lägenheterna ska vara felfria vid bostadsrättshavarens tillträde till bostadsrätten. Detta är en viktig del av kvalitetsarbetet inom HSB Bostad.

I de fall fel upptäcks efter tillträde ska dessa felanmälas. Inom HSB Bostad AB arbetar en särskild grupp med att se till att garantifel åtgärdas. En av uppgifterna för HSB Bostads garantigrupp är att se till att garantifel åtgärdas inom tid som är skälig för bostadsrättshavaren.

Att HSB Bostad alltid skulle svara för påpekanden som en opartisk besiktningsman inte anser vara entreprenadfel skulle enligt styrelsens uppfattning inte vara en rimlig fördelning av ansvar mellan parterna. HSB Bostad AB skulle inte ha möjlighet att kräva sin entreprenör på ersättning eftersom ett utsträckande av entreprenörens ansvar på det viset som motionären

Yttrande över motion ang låt HSB Bostad ta ansvar för alla byggfel vid nyproduktion, inte Brf

efterfrågar inte är accepterat på marknaden. HSB Bostad ABs produktionskostnader skulle öka och möjligheterna att producera nya bostadsrätter därmed minska. Styrelsen menar att HSB Bostad AB ska arbeta på likvärdiga villkor som övriga aktörer på marknaden.

Styrelsen vill tillägga att det är viktigt att HSB arbetar för hög kvalitet och bra egenkontroll i såväl egen produktion som hos våra samarbetspartners till gagn för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. HSB är bland annat representerat i BKK, Byggandets kontraktskommitté som arbetar fram AB, ABT, ABK mm. HSB driver där viktiga kvalitetsfrågor genom utveckling av standardavtalen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen

Motion ang låt HSB Bostad ta ansvar för alla byggfel vid nyproduktion, inte Brf

Denna motion hör samman med min motion nr 1. Avtalsförhållandena är fortfarande desamma. Mellan HSB Bostad AB och byggande Brf gäller ABT 94 och i förhållande till underentreprenörer (UE) AB 04. Motionen behandlar dock HSB medlemmen, hans Brf och deras rättsliga relation till HSB Bostad AB.

Kapitel 7 i ABT 94 gäller Besiktning. HSB Bostad AB har åter gjort en egen version som inte återfinns hos något annat byggföretag.

Besiktningar mellan entreprenören (HSB Bostad AB) och dess underentreprenörer (tex vvs, el, måleri, tak, stomme grund etc) skall gälla som besiktningar gentemot beställaren (Brf) och ha samma rättsverkan mellan beställaren (Brf) och entreprenören (HSB Bostad AB) som mellan entreprenören (HSB Bostad AB) och dess underentreprenörer.

Texten innebär att Brf fråntas sin reklamationsrätt mot HSB Bostad AB om HSB Bostad AB och dess underentreprenörer är överens om att låta den av HSB utsedde besiktningsmannen godkänna ett arbete som Brf eller den boende anser vara felaktigt. Varför har HSB Bostad AB en sådan avtalskonstruktion?

HSB Bostad AB vill inte att ABT 94 skall tolkas vidare än AB 04 och på så vis påtvinga HSB Bostad AB ett större ansvar gentemot Brf än vad de kan utkräva av sin UE. HSB Stockholm är medveten om syftet och skriver i svaret angående motion 1 år 2009. ”HSB Bostads ansvar mot bostadsrättsföreningen kan inte alltid transporteras vidare direkt till en underentreprenör”. Både HSB Stockholm och HSB Bostad AB verkar ense om att fel som är av mindre betydelse, en mindre avvikelse, fel som inte påverkar entreprenadens bestånd, utseende och sådana fel som oskäligen att avhjälpa skall belasta Brf och dess HSB medlemmar i stället.

Följden blir så eftersom Brf vid upplåtelsen ansvarar för lägenhetens skick enligt Bostads-rättslagen. Skicket skall enligt Avtalslag och Köplag bestämmas av löften, broschyrer, bofakta. Riskövergång liksom reklamationsrätt styrs likaså av Köplagen och den kundvänliga Konsumentköplagen eftersom köparen är en konsument. Tvist om text tolkas till konsumenten fördel. Föreningens ansvar för lägenhetens skick sträcker sig alltså avsevärt längre än vad Brf kan utkräva av HSB Bostad AB. Blir Brf skyldig att rätta reklamerade fel måste medlemmarna skjuta till egna pengar för att täcka kostnaderna. Även den medlem som har felet i sin lägenhet får bidra. För en ny förening utan ekonomisk grund och svaga ekonomiska medlemmar kan det uppstå problem och oenighet när Brf på egen hand skall rätta felet.

Motion ang låt HSB Bostad ta ansvar för alla byggfel vid nyproduktion, inte Brf

Förslag

HSB Bostad AB har bättre ekonomi och större byggkunskap än Brf och dess medlemmar att rätta reklamerade fel, som besiktningsmannen inte sett eller anser vara acceptabla. HSB Bostad AB förklarar texten med att de behöver balans i avtalen och att överskottet tillfaller ägarna. Problemet är att de boende först ”köpt” en lägenhet i felfritt skick för att sedan få betala ytterligare belopp för att den skall motsvara vad som utlovats av Brf. HSB Bostad AB går fri genom en friskrivningsklausul, som på norska kallas ”snylteklausul”. Den är vanlig i affärsvärlden men främmande i en kooperativ rörelse med medlemsinflytande. Arbeta om HSB-texten i kapitel 7 så att HSB Bostad AB står för felen i stället för boende och Brf.

Motion 2 till HSB Stockholm enligt stadgan § 17 från

Rolf Nordling medlemnr 203323

Finnboda Kajväg 15, 131 73 Nacka

Yttrande över motion ang arvoden

Distrikt Söderort vill att årets föreningsstämma upphäver 2010 års stämmobeslut gällande arvoden till distriktsstyrelserna.

Vid 2010 års stämma fattades beslut om att arvodena till distriktsstyrelserna skulle utges med ½ prisbasbelopp(pbb) för tiden fram till distriktsstämmorna i november 2010 och sedan ett prisbasbelopp för perioden november 2011 till november 2012. Detta beslut togs under förutsättning att stämman beslutade om ny distriktsindelning. Förslaget som togs fram av ekonomiutskottet antogs enhälligt av stämman.

Utifrån beslutet har HSB Föreningsservice som ansvarar för distriktsverksamheten budgeterat för dessa förutsättningar. Totalt har det budgeterats för arvoden motsvarande sju pbb (prisbasbelopp), d.v.s. knappt 300 000 kronor.

I Ekonomiutskottets förslag till arvoden för 2011/2012 förslås, i enlighet med motionärens krav, en koppling till del av basbelopp per styrelseledamot samt även förslag till arvoden för valberedningar i distrikt. Detta beräknas ge kostnader motsvarande ca 10 pbb, d.v.s. ca 430 000 kronor. Ekonomiutskottet konstaterar att föregående års beslut gällande arvodet till distriktsstyrelserna inte blev rättvist utifrån att det är så olika antal ledamöter i respektive styrelse.

Att som motionären föreslår, riva upp ett tidigare beslut om arvoden, är fel utifrån utgångspunkten att varje stämma fastställer arvoden innan valperioden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen.

Distrikt Söderort vill att årsstämman upphäver 2010 års stämmobeslut rörande distriktens arvoden. Se protokoll: § 16, bilaga flik 8.

Vi yrkar att man istället fattar beslut om att arvodet ska vara 0,2 % av prisbasbeloppet, per styrelseledamot, för verksamhetsåret 2011. Detta ger en mer rättvis arvodering, då antalet ledamöter varierar stort inom distrikten. Respektive styrelse fördelar sedan arvodet inom sig efter arbetsinsats.

Dessutom yrkar vi att valberedningsledamöterna arvoderas med 0,05 % av pbb.

För distrikt Söderort

Stockholm den 26/2 2011

Bengt Ebbeskog