



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG UPPVAKTNING AV BRF-ORDFÖRANDE SOM FYLLER ÅR

Reglerna för uppvaktning förtroendevalda i bostadsrättsföreningar ändrades 2014. Motivet till detta var svårigheter att kunna kontrollera detta och stor risk för godtycke.

I nya ”Ledamotskonceptet” är reglerna att vi inte uppvaktar förtroendevalda i bostadsrättsföreningarnas styrelser längre utan endast bostadsrättsföreningar.

Dock kommer aktiva förtroendevalda i HSB Stockholm fortsätta att uppvaktas exempelvis styrelse-, och utskottsledamöter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG UPPVAKTNING AV BRF- ORDFÖRANDE SOM FYLLER ÅR

Jag heter Mikael Grönvoll och är HSB-ledamot i två bostadsrättsföreningar. På hsb.se kan man läsa att en HSB-ledamot bl.a. har möjlighet att uppvakta bostadsrättsföreningens ordförande när vederbörande fyller 50, 60 och 70 år. Detta i sig tycker jag är mycket bra.

Det jag däremot inte förstår är varför detta inte gäller generellt när en ordförande fyller jämna 10-tal år oavsett ålder, exempelvis även 30 eller 80.

Det skrivs lite då och då i Hemma i HSB samt i Uppdraget om hur bra och uppskattat det är med spridda åldrar på de som engagerar sig i sin bostadsrättsförenings styrelse, vilket jag delar till fullo. Att då som HSB-ledamot enbart ha möjlighet att uppvakta en styrelses ordförande inom ett visst åldersspann, som jag dessutom anser vara mycket snävt, kan lätt ses som en åldersdiskriminering. Och vill man dra det ett steg längre skulle man illvilligt, men ganska lätt, kunna tolka bestämmelsen som att HSB Stockholm helst ser personer i åldersspannet 50 – 70 år på posten som ordförande då det endast är de som HSB-ledamoten har möjlighet att uppvakta.

Jag menar att HSB Stockholm ska främja och uppmuntra medlemmar i alla åldrar att åta sig uppdraget som ordförande i sin bostadsrättsförening. Ett sätt, bland många andra, är då att genom HSB-ledamoten uppvakta en ordförande som fyller jämna 10-tal år oavsett ålder.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta att en HSB-ledamot har möjlighet att uppvakta bostadsrättsföreningens ordförande när de fyller jämna 10-tal år oavsett ålder.

Mikael Grönvoll
Ordf. HSB Brf Snösätra 2229



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG UPPVAKTNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENING SOM FIRAR JUBILEUM

Styrelsen ställer sig bakom motionärens förslag. Självklart bör föreningar som firar 100-årsjubileum uppvaktas. För några år sedan beslutades att 80-åringar skulle uppvaktas och sedermera även att 90-åringar skulle uppvaktas. Det är ett väldigt gott betyg till HSB-rörelsen när vi börjar prata om att uppvakta föreningar som bidragit till gott boende ett helt århundrade .

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att bifalla att HSB Stockholms bostadsrättsföreningar uppvaktas när de firar jubileum vid 25, 50, 75, 80, 90 och 100 år och därefter vart 25:e år.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG UPPVAKTNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENING SOM FIRAR JUBILEUM

Jag heter Mikael Grönvoll och är HSB-ledamot i två bostadsrättsföreningar. På hsb.se kan man läsa att beslut har tagits att HSB Stockholms bostadsrättsföreningar uppvaktas vid 25, 50, 75, 80 och 90- års jubileum genom att HSB-ledamoten överlämnar en presentcheck.

Med tanke på att HSB Stockholm redan nu laddar för att fira sitt eget 100-årsjubileum om ca. 10 år anser jag att även en bostadsrättsförening ska kunna uppvaktas då denne är äldre än 90 år. Förslagsvis skulle en förening kunna uppvaktas vid samma jubileum som idag och att man utökar detta till 100 år och därefter vart 25'e år.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta att HSB Stockholms bostadsrättsföreningar uppvaktas när de firar jubileum enligt nuvarande bestämmelser och att man utökar detta till 100 år och därefter vart 25'e år.

Mikael Grönvoll
Ordf. HSB Brf Snösätra 2229



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTIONER ANG KÖNSNEUTRALA STADGAR

Enligt lag måste alla bostadsrättsföreningar ha stadgar. Bostadsrättsföreningarnas stadgar är att se som ett komplement till lagen. I HSB, som är en medlemsägd organisation, är det viktigt att medlemmarna kan känna sig trygga med att det finns väl genomarbetade och väl fungerande stadgar. HSBs bostadsrättsföreningar använder sig av HSB normalstadgar.

Nya normalstadgar för HSBs bostadsrättsföreningar antogs på HSB Riksförbunds stämma år 2011.

För att behålla en hög kvalitet och igenkänningsgrad mellan HSBs olika stadgar rekommenderar HSB att bostadsrättsföreningarna är försiktiga med anpassningar. Förbundsstyrelsen har beslutat att inte godkänna anpassningar som endast är språkliga.

Det är inte möjligt för HSB Stockholm att ensidigt besluta om de ändringar i HSB normalstadgar som motionären efterfrågar eftersom det är HSB Riksförbund som på sin stämma tar beslut om normalstadgar. HSB Stockholm kan däremot godkänna anpassningar av normalstadgarna, anpassningarna ska också, i normalfallet, godkännas av HSB Riksförbund.

Efter kontakter med HSB Riksförbund har framkommit att flera bostadsrättsföreningar har framfört önskemål om könsneutrala stadgar. En revidering av normalstadgarna i dessa delar är därför något som redan ligger på HSB Riksförbund. En revidering kommer emellertid inte att göras enbart för detta utan görs i samband med andra revideringar. Eftersom detta är revidering som kommer att genomföras inom ramen för HSB Riksförbunds arbete med stadgarna anser HSB Stockholm inte att det är lämpligt att ta fram en egen rekommendation om könsneutrala stadgar.

De bostadsrättsföreningar som redan innan revideringen önskar att genomföra könsneutrala stadgar kommer att få sina anpassningar godkända av HSB Stockholm.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att ge styrelsen i uppdrag att skicka motion och styrelsens utlåtande till förbundsstyrelsen och i och med detta anse motionen besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG KÖNSNEUTRALA NORMALSTADGAR

HSB:s normalstadgar reviderades 2011. De viktigaste ändringarna i de nya normalstadgarna kommenteras i HSB Stadgekit. Här nämns bl.a. att det i ”§ 5 Rätt till medlemskap” inte längre finns någon ”exemplifiering av vilka grupper som inte får diskrimineras. Inom HSB får man inte diskriminera någon grupp.”

Detta är en bra ändring. Emellertid är normalstadgarna, trots denna ändring, inte könsneutrala, vilket är rimligt att förvänta sig av en modern och samtida organisation som framhåller vikten av att inte acceptera någon form av diskriminering.

Den bostadsrättsförening som eftersträvar icke---diskriminerande stadgar och står i begrepp att anta HSB:s normalstadgar tvingas idag anpassa formuleringarna.

Det bör ligga i HSB Stockholms intresse att en könsneutral hållning ska genomsyra organisationen och dess verksamheter, och att inte bostadsrättsföreningar själva ska behöva ta initiativ till sådana anpassningar av stadgeformuleringarna.

Styrelsen för HSB Brf Brända Tvätten ser inga hinder för en könsneutraliserande revidering av HSB:s normalstadgar.

Styrelsen för HSB Brf Brända Tvätten yrkar att:

- 1) HSB:s normalstadgar revideras så att formuleringarna är könsneutrala.
- 2) HSB:s bostadsrättsföreningar rekommenderas att anpassa normalstadgarna så att formuleringarna är könsneutrala.

Förslag till beslut att:

- 1) HSB normalstadgar revideras i följande paragrafer enligt nedanstående förslag:

§ 5 Rätt till medlemskap

*[...] Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens ~~make~~~~får maken~~ **ähta hälft får partnern** nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om ~~maken~~ **partnern** inte är medlem i HSB. [...]*

*Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta ~~honom~~ **förvärvaren** som bostadsrättshavare. [...]*

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

*[...] När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om ~~han~~~~eller hon~~ **den nya innehavaren** är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. [...]*

§ 44 Förverkandegrunder



*[...] 9. Skyldighet av synnerlig vikt om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det ~~kan~~ **bostadsrättshavaren** ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt*

2) Om stämman beslutar att inte anta förslag 1) föreslår styrelsen för HSB Brf Brända Tvätten att:

HSB Stadgekit inkluderar rekommendationer till HSB:s bostadsrättsföreningar att anpassa normalstadgarna enligt de könsneutrala formuleringarna i förslag 1).

För styrelsen

Sune Dahné, ordförande

HSB Brf Brända Tvätten

Brf-nr 99224300

brandatvatten@gmail.com

2015-01-09



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG KOMPLETTERING AV NORMALSTADGARNA

Enligt lag måste alla bostadsrättsföreningar ha stadgar. Bostadsrättsföreningarnas stadgar är att se som ett komplement till lagen. I HSB, som är en medlemsägd organisation, är det viktigt att medlemmarna kan känna sig trygga med att det finns väl genomarbetade och väl fungerande stadgar. HSBs bostadsrättsföreningar använder sig av HSB normalstadgar.

Nya normalstadgar för HSBs bostadsrättsföreningar antogs på HSB Riksförbunds stämma år 2011.

För att behålla en hög kvalitet och igenkänningsgrad mellan HSBs olika stadgar rekommenderar HSB att bostadsrättsföreningarna är försiktiga med anpassningar. Förbundsstyrelsen har beslutat att inte godkänna anpassningar som endast är språkliga.

Det är inte möjligt för HSB Stockholm att ensidigt besluta om de ändringar i HSB normalstadgar som motionären efterfrågar eftersom det är HSB Riksförbund som på sin stämma tar beslut om normalstadgar. HSB Stockholm kan däremot godkänna anpassningar av normalstadgarna, anpassningarna ska också, i normalfallet, godkännas av HSB Riksförbund. De anpassningar som HSB Stockholm accepterar eller de facto förordar har dock aldrig beslutats på HSB Stockholms föreningsstämma.

HSB Stockholm anser istället att förslaget bör hänskjutas till HSB Riksförbund för handläggning i samband med nästa revidering av HSBs normalstadgar.

HSB Stockholm har ingen erinran mot motionärens förslag i sig och kommer att godkänna anpassning i enlighet med detta om förslag kommer från en bostadsrättsförening om en anpassning med detta innehåll.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att ge styrelsen i uppdrag att skicka motion och styrelsens utlåtande till förbundsstyrelsen och i och med detta anse motionen besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG KOMPLETTERING AV NORMALSTADGARNA

Jag heter Mikael Grönvoll och är ordförande i Brf Snösätra, HSB-ledamot i två bostadsrättsföreningar samt styrelseledamot i distrikt Söderort.

Jag närvarade nyligen på en stämma där det begärdes sluten votering i en sakfråga. Det blev då oklart huruvida sluten votering verkligen ska/får ske i just en sakfråga då detta inte finns reglerat i HSB Stockholms normalstadgar 2011 för Brf.

I boken Bostadsrätt utgiven av Björn Lundén information, elfte upplagan står det följande på sidan 187:

"Den som vill ha sluten votering i en sakfråga kan begära detta. Detta är dock mycket sällsynt. Här måste man se vad föreningens stadgar säger. Enligt stadgarna i vissa föreningar måste man ha sluten votering om någon begär det. I andra måste ett sådant yrkande prövas och bifallas av mötet med enkel majoritet. Stadgarna kan också innebära att sluten votering överhuvudtaget inte är tillåten vid beslut i sakfrågor. Eftersom det inte finns någon lagreglering bör alla föreningar i sina stadgar ta in bestämmelser om huruvida sluten votering ska vara tillåten och hur man ska förfara."

I normalstadgarna för Brf hos HSB Malmö och HSB Göteborg finns det reglerat hur stämman ska förfara vid begäran om sluten votering. Även HSB Stockholms nu gällande stadgar som är antagna på stämmorna 2010-04-12 och 2010-09-15 klargör hur begäran om sluten votering ska hanteras under § 20.

Med detta som bakgrund anser jag att det vore bra om även HSB Stockholms normalstadgar 2011 för bostadsrättsföreningar reglerar detta.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta att HSB Stockholms normalstadgar 2011 för Brf reglerar hur stämman ska förfara vid begäran om sluten votering.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta att HSB Stockholms normalstadgar 2011 för Brf kompletteras med följande stycke under § 19:

”Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte annat beslutas av föreningsstämman. Vid personval ska sluten omröstning ske om en närvarande fullmäktig begär det”.

Mikael Grönvoll
Ordf. HSB Brf Snösätra 2229



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG RESEERSÄTTNING FÖR LEDAMÖTER I DISTRIKTSSTYRELSER

En av grundprinciperna har varit att de arvoden som fastställs på föreningsstämman ska täcka de förtroendevaldas omkostnader för uppdragen. Att införa reseersättningar skulle skapa betydande administrativa merkostnader. Skillnaden har dock varit för HSB-ledamöterna. Detta har motiverats av att det är fler frekventa möten i bostadsrättsföreningarnas styrelser, samt att, eftersom HSB Stockholm verkar i 16 kommuner, skillnaderna i resväg är så pass olika.

Enligt Kod för föreningsstyrning och valberedningsinstruktionen, ska valberedningen bereda arvodesfrågan. I HSB Stockholm har ekonomiutskottet hanterat detta och tagit fram förslag till föreningsstämman. Ekonomiutskottet har beretts möjlighet att yttra sig över motionen. Ekonomiutskottet att en översyn kan ske av arvodena och ersättningar till stämman 2016.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att ge ekonomiutskottet i uppdrag att till stämman 2016 göra en översyn av arvoden och ersättningar och utifrån detta lägga förslag till kommande arvoden och ersättningar.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG RESEERSÄTTNING FÖR LEDAMÖTER I DISTRIKTSSTYRELSER

Jag heter Mikael Grönvoll och är ordförande i Brf Snösätra, HSB-ledamot i två bostadsrättsföreningar samt styrelseledamot i distrikt Söderort.

Till ledamöter i en distriktsstyrelse utbetalas ett arvode som beslutas av HSB Stockholms stämma. Däremot utbetalas ingen reseersättning för resa till och från aktivitet som är kopplad till uppdraget, vilket man exempelvis får som HSB-ledamot. Med aktivitet som är kopplad till uppdraget avser jag styrelsemöten, stämmor samt distriktsverksamhet där man tjänstgör som ledamot.

Arvodet som sådant ser jag som en ersättning för nedlagd tid i distriktsstyrelsen och inget annat. Av det skälet anser jag att även ersättning för resa ska utbetalas då ledamöter i en distriktsstyrelse har olika långt att resa till och från aktivitet som är kopplad till uppdraget.

De bestämmelser som finns när det gäller reseersättning till HSB-ledamöter (bifogas) anser jag är mycket bra och jag menar att de skulle kunna tillämpas även för styrelseledamöter i distriktsstyrelserna.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta att en styrelseledamot i en distriktsstyrelse ska ersättas för sina resor till och från styrelsemöten, stämmor samt distriktsverksamhet som är kopplad till uppdraget.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta att bestämmelserna för reseersättningen ska vara likvärdiga med de bestämmelser som gäller för reseersättningar till en HSB-ledamot.

Mikael Grönvoll
Ordf. HSB Brf Snösätra 2229



RESEERSÄTTNING VID HSB-LEDAMOTSUPPDRAG

KOLLEKTIVTRAFIK

Ersättning för resa med buss/tunnelbana till/från styrelsemöte/föreningsstämma vid köp av lös biljett eller rabattkupong. Biljett/rabattkupong/kvitto skickas tillsammans med en specifikation till Ledamotsgruppen. SL-kort finns att låna i receptionen för anställda.

MILERSÄTTNING

Milersättning utbetalas vid användande av egen bil vid färd till/från ordinarie arbetsplats/bostad till styrelsemöte/föreningsstämma enligt gällande regler. För resor från annan plats än ovan kontaktas ledamotsgruppen för godkännande.

TAXI

För att få ersättning för taxiresa från styrelsemöte/föreningsstämma kontaktas ledamotsgruppen för godkännande.

VID DELTAGANDE PÅ KURS/KONFERENS/SEMINARIUM

Vid deltagande på kurs/konferens/seminarium utgår reseersättning till/från ordinarie bostad/arbete.

Redovisning av reseersättning ska göras varje månad, tillsammans med arvodesredovisningen för styrelsemöten/föreningsstämmor, till Ledamotsgruppen.



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG ÖVERSYN AV ENTREPRENADAVTALET MELLAN HSB BOSTAD AB OCH HSB STOCKHOLM VID NYBYGGNATION

Sedan föregående motion, år 2011, har det vidtagits en rad åtgärder för att förbättra omhändertagandet av felanmälningar/reklamationer och förstärka bostadsrättsföreningens roll gentemot entreprenören.

Inom HSB Bostad har den så kallade eftermarknadsgruppen skapats. Eftermarknadsgruppen arbetar enbart med att hantera bostadsrättsföreningarnas inkomna reklamationer och att detta görs korrekt. Samarbetet har förstärkts mellan HSB Bostad och HSB Stockholm då samtliga anmälningar som boende gör under bostadsrättsföreningens första två år går till bostadsrättsföreningens förvaltare, som hanterar och återkopplar till kunden innan ärendet sänds till eftermarknadsgruppen. Detta gör att bostadsrättsföreningarnas förvaltare får kunskap om inkomna ärenden och möjlighet att följa upp desamma.

I varje projekt görs NKI-mätningar, strax efter inflyttning och efter cirka två år. Dessa görs av företaget Prognoscenter och samma undersökningar görs inom hela bostadsbranschen. HSBs resultat är på uppgående och vi jobbar ständigt med att försöka höja nivån med olika åtgärder. En sådan är att rutinen för besiktningarna har gjorts om. Det är bostadsrättsföreningen som beslutar vilken besiktningsman som ska anlitas och dennes arvode ingår i projektets produktionskostnad. Besiktningsmannen deltar på det informationsmöte som är innan inflyttningen för att informera blivande boende om hur en besiktning går till och regelverket däromkring. Boende bjuds in att delta vid slutbesiktningen av lägenheten och här deltar även representant för bostadsrättsföreningen. Från och med i år kommer även ett försök att inledas med att ha en så kallad brukarbesiktning. Det är en besiktning som hålls två till tre månader efter inflyttning och besiktningsmannen går då tillsammans med den boende, entreprenören och bostadsrättsföreningen genom lägenheten.

Vid besiktningarna är det bostadsrättsföreningen som är part gentemot HSB Bostad, och så är det även vid tvåårs och femårsbesiktningen. Femårsbesiktningen är det enligt regelverket bostadsrättsföreningen som ska kalla till, men HSB kan hjälpa till att bevaka tiden. Under tiden mellan två- och femårsbesiktningen finns det möjlighet för bostadsrättsföreningen att vända sig till HSB Stockholm för att få hjälp med reklamationer gentemot HSB Bostad – en möjlighet som flera bostadsrättsföreningar nyttjar. Även under ansvarstiden finns möjlighet att ta hjälp av HSB Stockholms jurister.

HSB Stockholm arbetar löpande med utbildning och information till den nyvalda styrelsen gällande entreprenadjuridik och det regelverk som finns. Vi kommer nu att försöka förbättra detta ytterligare med utbildningstillfällen, både med den blandade styrelsen och med den avlämnade styrelsen.

HSB Bostad försöker kräva ersättning av entreprenörerna i den mån det går. HSB Bostad och HSB Stockholm går även längre i vissa fall, då det juridiskt inte går att kräva entreprenören men HSB anser att bostadsrättsföreningen ska ersättas.



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att uppdra åt styrelsen, via HSB Stockholms representanter i HSB Bostads styrelse, fortsätta förbättringsarbetet för att öka och säkerställa kvaliteten i nyproduktion.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG ÖVERSYN AV ENTREPRENADAVTALET MELLAN HSB BOSTAD AB OCH HSB STOCKHOLM VID NYBYGGNATION

Översyn av entreprenadavtalet mellan HSB Bostad AB och HSB Stockholm vid nybyggnation.

Vid årsstämman 2014 tog Styrelsen för HSB Stockholm upp vikten av att följa upp lämnade motioner (jfr motion nr 6).

År 2011 lämnade Rolf Nordling, Nacka en motion om att "HSB Bostad AB (HSBB) skall ta ansvar för alla byggfel och inte Brf". Motionen avvisades av styrelsen men bifölls av stämman.

Charlotte Axelsson berättade senare vid ett möte med Rolf Nordling att motionen skulle ersättas av NKI = Nöjd Kund Index. Var kunden nöjd hade HSBB tagit sitt ansvar.

I Nacka har HSBB omfattande nybyggnation och HSB Distrikt Nacka-Värmdö har därför följt NKI-mätningarnas redovisning i årsstämmornas förvaltningsberättelser. Senaste redovisningen fanns i HSB Nyheter nr 19 från den 11 november 2014. Vår tolkning är att NKI mäter tjänster som medlemmar och BRF köper av HSB Stockholm.

Ansvar för byggfel mellan BRF – HSBB berörs inte. Entreprenadavtalet med tillägg verkar vara detsamma. Möjligen kommer den boendes situation att förbättras för i nyare säljbroschyrer framhåller HSB att "Kvalitetssäkring" är ett sätt att undersöka hur nöjd den boende är efter 2 månader med boendet, försäljningen, kontakten, inflyttningen mm.

Ingår resultatet från kvalitetssäkring i NKI-mätningen?

Omfattar NKI resultatet de reklamationer som den boende respektive BRF gör till HSBB?

Är HSBB rätt ställe för den boende att reklamera till?

Säljare av lägenheten är BRF, som upplåter rätten till viss yta. Försäljningen regleras av köplagen, bostadsrättslagen och avtalslagen. Då köparen är konsument har även konsumentköplagens bestämmelser om bl. a skicket, reklimations- och bevisfrågor samt rättelser stor betydelse. Den boende har lagstöd för sin reklamation till BRF men inte till HSBB, som ibland åberopar avsaknaden av avtal mellan dem. "Vänd dig till din Styrelse som sålt lägenheten". I och för sig är detta gott råd. Tack vare skyddande lagar har den boende (en konsument) lättare att få igenom sin reklamation till BRF (juridisk person) än vad BRF har när utbetald ersättning eller utlägg för reparation skall återkrävas av HSBB enligt entreprenadavtalet ABT. Med andra ord kan BRF (d.v.s. medlemmarna) hamna i den situationen att de själva får betala för reparationer som HSBB och deras underentreprenörer borde ha rättat till.

Hur kan det gå till? Jo, HSBBs avtal med BRF gäller totalentreprenad och kallas ABT. Det har utarbetats av Byggandets Kontraktskommitté, där HSBs Riksförbund är medlem.

HSBBs ABT är dock försett med tillägg, som underlättar starten för HSBs byggande styrelse. I kontraktssumman med BRF åtar sig HSBB allt: beräkning av månadsavgifter, andelstal, kalkyler, bygglov, projektering, upplåning, ekonomisk plan, besiktningar, försäljning, visning, kördning, reklimationsförfarandet etc. "Upplåtelsen" och medlemskapet måste BRF handha. Besiktningar mellan entreprenören (HSBB) och dennes underentreprenörer= UE, som t.ex. vvs, el, måleri, grund, stomme, golv, tak, plåtslageri etc. skall gälla som besiktningar gentemot BRF och ha samma rättsverkan mellan BRF och HSBB som mellan HSBB och dennes UE.



I HSBBs avtal med UE brukar det även stå att UE utser och betalar den opartiske besiktningsmannen. Att vara opartisk i förhållandet till sin uppdragsgivare UE kräver stor integritet. Risken är uppenbar att besiktningsmannen tycker lika som UE och skriver med stöd av ABT: ”Fel, som inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjligheten att använda den på ett ändamålsenligt sätt, är entreprenören inte skyldig att avhjälpa”. Exempel på sådana fel är t.ex. golvknarr i lgh, klampljud från lgh ovan, fellutning på golv i soprum, balkongbult ersatt med träplugg (ingen fara för bristande säkerhet), sprickor i kakel, för låg höjd på toastolar, ful färglagning av hiss.

Texten innebär att BRF fräntas rätten att reklamera byggfel till HSBB om HSBB är överens med sin UE att felet saknar betydelse eller att besiktningsmannen har den uppfattningen. Förlust av reklamationsrätt kan även hända med fel som upptäcks och reklameras under garantitiden. Är HSBB och deras UE ense att felet inte medför olägenhet eller risk för skada på entreprenaden kan slutbedömningen får vänta till den kommande 2 års eller rentav 5 årsbesiktningen. Den av UE anlitate opartiske besiktningsmannen kommer att fälla avgörandet.

Vi föreslår stämman att:

HSBB borde enligt vår mening sköta reklamationer från den boende mer generöst med tanke konsumentansvaret och fullmakten från BRF. HSBB borde ge reklamationer från BRF avseende allmänna utrymmen, fastigheten, utrustning för vilken BRF har ansvar samt gemensamma fel för flera lgh en positivare hantering även om återkravsvägen är stängd enligt ABT.

Vid 2-års och 5-års besiktningar har vanligtvis HSBs interimsstyrelse lämnat över till en boendestyrelse. Denna har ofta begränsad kunskap om entreprenadjuridik, rättsfall, Boverkets regelverk, GVKs regler för våtrum, HSBs plattform för upphandling mm. Det blir svårt att argumentera för rättelse av fel och brister. En boendestyrelse skulle ha större förtroende för en opartisk besiktningsman utsedd och betald av HSBB i stället för en som UE utsett och betalat. Vidare borde det vara inskrivet i ABTs tilläggsavtal att BRF skall vara tredje part vid 2års och 5års besiktningarna. Ett deltagande av BRF skulle skapa större förståelse mellan parterna. En tryckt HSB- kommentar till ansvarsfördelningen mellan HSBB, UE och BRF enligt ABT och tilläggsbestämmelserna vore också önskvärt.

Nacka den 17 februari 2015
HSB Stockholm Distrikt Nacka Värmdö
Inge Hjalmarsson



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG HSB OMSORG FÖR ALLA ÅLDRAR

HSB Stockholm ser det som positivt att medlemmarna uppmärksammar och uppskattar vår historia och vår omsorgsverksamhet och kommer med förslag på andra områden där medlemmarna har förtroende för att vi kan verka.

HSB har under åren i alla högsta grad medverkat i utvecklingen mot den barnomsorg som finns idag, allt ifrån tidiga trettioalet då HSB med dåvarande vd Sven Wallander byggde barnstugor i bostadsrättsföreningarna, till skapandet av HSBs Socialpedagogiska seminarium som fram till förstatligandet 1963 utbildade fler än 900 småbarnsfostrarinnor.

På 1980-talet blev HSB återigen initiativtagare till utvecklingen av den befintliga barnomsorgen. Det rådde i vissa områden en stor brist på daghemsplatser och då medverkade HSB på nytt till bildande av HSB-daghem som exempelvis föräldrakooperativet Minnemalen i Minneberg.

Historiskt sett har HSB tagit ansvar för barnomsorg i de tider där den inte fungerat och det varit svårt att få en förskoleplats. Liksom många andra kooperativ startades HSBs medverkan i barnomsorg ur ett behov hos medlemmarna. I mitten av 1990-talet genomfördes en stor utbyggnad av förskoleverksamheten till följd av att Sveriges riksdag genom lag fastställt att barnomsorg måste finnas tillgängligt för barn till föräldrar som arbetar, studerar eller om barnet har behov av det. Nuvarande platsgaranti som innebär att du är garanterad plats tre månader efter ansökan verkar fungera. År 2002 infördes ett avgiftstak inom förskoleverksamheten som innebar en subvention av avgiftsbelagda offentliga tjänster inom barnomsorg och förskola, en så kallad maxtaxa.

Med bakgrund av dessa reformer ser HSB Stockholm inte längre att det finns vare sig ekonomiska incitament eller akut platsbrist som motiverar en satsning på barnomsorg genom HSB Stockholms försorg. Enligt Stockholms stad visar trenden dessutom på att intresset för att starta kooperativa förskolor minskat till förmån för andra privata aktörer.

För de föräldrar eller den personal som är intresserade av att starta en kooperativ förskola finns det andra organisationer inom den kooperativa rörelsen som kan fungera som stöd. HSB är medlem i Coompanion som tillhandahåller kostnadsfri rådgivning för dem som vill starta eget tillsammans. Dessutom kan ett kooperativ få hjälp och stöd genom ett medlemskap i arbetsgivarorganisationen KFO.

Vid HSB Stockholms nyproduktion ser vi alltid till behovet av barnomsorg i området i enlighet med vår tanke om det goda boendet och samverkar med kommunerna för att tillgodose detta behov. Som exempel på detta kan nämnas den planerade förskoleverksamheten i bostadsrättsföreningen Diktaren i Solna. Med de förutsättningar som finns för utövande av barnomsorg ser HSB Stockholm dock det som svårt att med ambition om högre kvalitet få lönsamhet i denna typ av verksamhet, vilket är en förutsättning för att kunna motivera satsningen för våra medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG HSB OMSORG FÖR ALLA ÅLDRAR

Generella synpunkter:

Jag undrar varför inte HSB omsorg omfattar alla åldrar.

Omsorg och utbildning för barn 1 till 5 år följer inte längre den uppgörelse som tidigare, (1990-talet) varit viktig. Det vill säga 5 barn per utbildad förskolelärare/erfaren barnskötare på beräknat antal kvm per barn.

I dag ser situationen för ofta ut som följande:

- 1) pedagogerna är utarbetade på många förskolor vilket i sin tur betyder att barnen inte får den tid, uppmärksamhet och omsorg de så väl förtjänar som nyfikna och positiva individer med olika behov.
- 2) för många barn på mindre yta, gör att barnen inte längre får den rörelsefrihet och utrymme de så väl behöver för att utforska, skapa och arbeta i en lugn miljö
- 3) konstant för hög ljudnivå skapar huvudvärk och illamående vilket resulterar i trötta och ofta sjuka barn.
- 4) personaltätheten låg året runt gör att de utbildade pedagogerna brister i sina arbetsuppgifter oftast pga. utmattning men orkar förhoppningsvis med att förhindra de största olyckorna. Utvecklingen blir lidande och de som arbetar orkar inte utan blir sjukskrivna. Vilket i sin tur är en gigantisk förlust för förskolornas barn, föräldrar och kollegor.

Varför ser inte HSB Stockholm detta som något livsnödvändigt?

Förslag till förändring:

Jag föreslår att HSB Stockholm startar ett projekt för att bygga upp verksamheten om trygg omsorg även för de små människorna inom HSB rörelsen.

Avslutande ord:

Att bygga upp något som från början var självklart inom HSB, borde ligga oss alla varmt om hjärtat. Vi beklagar oss över svårigheten att få medlemmar att engagera sig i styrelser mm, men det kanske inte är så konstigt. Det viktigaste som finns här i världen är våra barn vilka borde få växa upp i en trygg miljö, nära hemmet med möjligheten att få en stabil grund, att bygga vidare på, i en trygg värld med möjligheter till utveckling. Vilka ska annars driva HSB vidare?

HSB har kapaciteten och möjligheten så vad väntar vi på?

Maria Lohk-Blom Brf Siljan