

MINI MIDI MAXI

Rapport om Sigtunahems upprustningsmodell

Omslagsfoto: Jan J Backman

Text: Peter Forsman

Hysesgästföreningen region Stockholm

Stockholm, maj 2016

Sammanfattning av rapporten

Syftet med den här rapporten, som beskriver Sigtunahems upprustning, är att visa på hur det kan gå till när hyresgästerna har möjlighet att påverka upprustningsnivån och därmed hyran.

I Sigtunahem finns ett avtal om att hyresgästerna kan välja olika nivåer på upprustningen: mini, midi och maxi. Hur detta avtal ser ut och fungerar i praktiken beskrivs närmare i denna rapport.

I rapporten försöker vi visa hur en bra upprustning som tar hänsyn till hyresgästerna ska se ut och vilka faktorer som är avgörande för att en upprustning ska upplevas som bra ur ett hyresgästperspektiv.

Rapporten bygger på intervjuer med förtroendevalda, verksamhetsutvecklare, förhandlare, och fastighetsägarerepresentanter samt en enkät till ett urval av berörda hyresgäster inom Sigtunahems fastighetsbestånd.

Vad visar då dessa intervjuer?

Sigtunahem anser att upprustningsmodellen är bra, men att det är svårt att få den att gå ihop ekonomiskt. Detta trots att Sigtuna kommun 2012 sålde 1 102 lägenheter till Rikshem för att finansiera upprustningarna.

Både från företagets sida och Hyresgästföreningens sida upplevs modellen i stort som bra och framgångsrik, även om det finns mindre brister. Samtalsklimatet mellan Hyresgästföreningens företrädare och företaget är positivt. I grunden finns en lång tradition av förhandlingar och samråd mellan parterna.

Sigtunamodellen fungerar uppenbarligen ganska bra och den ger hyresgästerna en rimlig höjning av hyran i förhållande till den upprustning som görs. Eftersom hyran förhandlas före byggstart, blir hyran inte heller någon överraskning för hyresgästerna.

Hyresgästerna ges inflytande över upprustningen av sin lägenhet genom möjligheten att välja nivå vilket också påverkar hyran. Enligt hyresgästenkäten är flertalet hyresgäster positiva till mini-midi-maximodellen. Samtidigt har parterna insett att modellen fortlöpande behöver ses över för att den ska fungera och ha acceptans.

Det verkar vara sämre ställt med inflytandet när det gäller upprustningen av de gemensamma utrymmena, åtminstone verkar det så i hyresgästenkäten. Likaså kan informationen bli bättre. Här får företaget i hyresgästenkäten ett bättre betyg än Hyresgästföreningen.

Upprustning – på vems villkor?

Stockholmsregionen står inför många upprustningar de kommande åren, framförallt gäller det miljonprogrammet som behöver renoveras. Hyresgästernas inflytande vid upprustning behöver stärkas lagstiftningsmässigt för att förhindra alltför dyra och omfattande åtgärder som leder till höga hyreshöjningar. Men det går faktiskt att påverka upprustningarna även idag genom avtal och samråd med olika fastighetsägare. Detta vill denna rapport lyfta fram genom att närmare redovisa goda exempel från Sigtunahem, det allmännyttiga bostadsbolaget i Sigtuna.

Hyresgästernas lagliga inflytande vid en upprustning av sin bostad är idag ofta en illusion. Trots att en mängd betänkanden, som legat till grund för diverse lagändringar, har pekat på att hyresgästernas inflytande bör stärkas har detta inte tillämpats i hyresnämnden. För det allmännyttiga beståndet är det lag på inflytande för de boende. Men för det privata beståndet finns inget liknande. När åtgärder som påverkar bruksvärdet på lägenheten planeras, krävs att hyresvärden får hyresgästernas godkännande. För inte hyresvärden godkännande kan värden ta ärendet till hyresnämnden, där utslagen ofta blir till hyresvärdens fördel. Hyresgästföreningen har samrådsavtal med flera av de största fastighetsägarna, men inte i den omfattning som är önskvärt ur ett hyresgästperspektiv.

Att en upprustning av fastigheter innebär ett stort ingrepp i hyresgästernas vardag råder det inga tvivel om. Ofta är upprustningen välkommen, men den är inte sällan förknippad med stor oro över vad den kommer att innebära för privatekonomin. Enligt Boverket flyttar cirka 25 procent vid en upprustning. Av dessa flyttar ungefär hälften av ekonomiska skäl. Uppskattningsvis står idag en halv miljon hyresbostäder inför omfattande renoveringar, flertalet byggda under miljonprogrammets dagar. Frågan är på vems villkor upprustningarna ska ske.

Spekulation i upprustningar

I Stockholmsområdet köps allt fler fastigheter byggda under miljonprogrammets dagar (1965–74) upp av privata investerare. Det handlar om investmentbolag, fondbolag och försäkringsbolag, men även Ica-handlarnas förbund och Ikea köper kommunala upprustningsobjekt för att det idag är lönsamt att rusta upp, bygga om och höja hyrorna. Ett av dessa företag är Rikshem som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. 2012 köpte Rikshem drygt 1000 lägenheter av Sigtunahem. Orsaken till försäljningen vara att Sigtunahem ville finansiera ett upprustningsprogram i sitt övriga miljonprogramsbestånd. Rikshem har tidigare varit i blåsväder för att ha kraftigt höjt hyrorna efter upprustningen av fastigheter i Gränby i Uppsala, som tidigare tillhörde allmännyttan.

Lägsta godtagbara standard

Idag finns det i princip inte längre några fastigheter som inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard med varmvatten, wc och dusch. Upprustningarna handlar i regel om stamreoveringar i befintliga, i grunden moderna, fastigheter. Detta kräver olika ingrepp i husen som kan påverka både standarden och hyresgästernas ekonomi. Sedan bostadssaneringslagen infördes på 1970-talet har det funnits regler som syftar till att ge hyresgästerna inflytande i samband med upprustningar. Här har regelverket förändrats under åren, mycket beroende på vilken regering som suttit vid makten, men också Hyresgästföreningens påverkansarbete.

Dagens regelverk kring hyresgästernas inflytande har dessvärre visat sig ha mindre reell betydelse. I praktiken kan hyresgästerna inte motsätta sig en upprustning eller ombyggnad eller ens påverka vare sig utformningen eller omfattningen av den. Många gånger höjs hyran dramatiskt efteråt, ofta så kraftigt att hyresgäster inte har råd att bo kvar. Hyresgästernas besittningsskydd har därmed i praktiken satts ur spel.

Ändrad lagstiftning

Inom Hyresgästföreningen är idag uppfattningen att det behövs ett nytt synsätt och en praxis som utgår från en hållbar upprustning och ombyggnad på hyresgästernas villkor. Hyresgästföreningen kräver därför ett tydligare och starkare inflytande för hyresgästerna och föreslår bland annat ett lagstadgat samrådsförfarande vid ombyggnad. Hyresgästerna måste också ges möjlighet att påverka upprustningen och ombyggnadens omfattning och därmed också hyresnivån.

Problemet är att det i hyresnämnden har utvecklats en praxis att i stort sett alltid gå på fastighetsägarens linje, som mest handlar om att få upp hyran. Det behövs en lagändring där hyresgästerna kommer med i processen från början. Det är orimligt att hyresgästerna idag ska godkänna åtgärder utan att veta vad det innebär för hyran.

Nu pågår en översyn av lagstiftningen. Bland de frågor som ska övervägas är bland annat att undersöka om hur reglerna om hyresgästers inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas. Utredningen ska vara klar senast den 1 februari 2017. Därefter lär det ta ytterligare tid innan det kan bli ett lagförslag.

Innan en ny lagstiftning finns på plats arbetar Hyresgästföreningen utifrån en strategi där hyresgästerna ska ges mer inflytande inom dagens regelverk. Strategin fokuserar på ett gemensamt förebyggande arbetssätt som leder till att samråd kring upprustning och ombyggnader kan genomföras med fastighetssägarna. I region Stockholm går strategin ut på att få till stånd avtal om inflytande samt ramavtal, det vill säga köks- och badrumsavtal, för upprustningar med fastighetsägarna.

Lyfta fram goda exempel

Det finns flera goda exempel på att Hyresgästföreningen har lyckats påverka upprustningar och har förhandlat fram avtal med allmännyttan om rimliga hyreshöjningar och även möjlighet att välja nivå på upprustningen med fasta prislappar. Ett sådant avtal träffades med Svenska Bostäder för några år sedan på Järvafältet där hyresgästerna kunde välja mellan en basnivå och två olika tillvalsnivåer. Under 2015 har ett upprustningsavtal förhandlats fram mellan Hyresgästföreningen och Botkyrkabyggen som kommer att bli vägledande för hela den upprustning som ska göras i Botkyrkabyggens miljonprogramsområden. Avtalet innebär att hyresgästerna kan välja nivå på upprustningen med en basnivå som utgångspunkt där hyresgästerna sedan kan göra individuella tillval.

Så arbetar Hyresgästföreningen i upprustningsfrågor

Hyresgästföreningens roll är främst rådgivande eftersom en upprustning enligt lag formellt är en sak mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Detta bortsett från själva hyresförhandlingen.

För att kunna svara på medlemmars och andra hyresgästers oroliga frågor vid en upprustning försöker Hyresgästföreningen skaffa sig kunskap om fastighetsägarens planer så tidigt som möjligt. Hyresgästföreningens förhandlare ska till exempel fråga fastighetsägarna om deras planer i samband med hyresförhandlingarna.

När det blir känt att ett hus eller ett helt fastighetsbestånd står inför en upprustning, kontaktas hyresvärderna av medarbetare från Hyresgästföreningen för att undersöka möjligheten till samråd. Syftet med ett samrådsförfarande är att hyresgästerna ska ha inflytande i processen. Vid större eller mer invecklade upprustningar sätter upprustningskoordinatoren på Hyresgästföreningen ihop ett upprustningsteam som arbetar tillsammans med samrådsgrupp och förtroendevalda. Hyresgästföreningen kallar alla berörda hyresgäster till ett informationsmöte och berättar om vilka rättigheter hyresgästerna har, att de genom att organisera sig i en samrådsgrupp har större möjligheter till inflytande. På dessa möten varnar Hyresgästföreningen för att skriva på några godkännanden innan förutsättningarna är klara.

Den lokala hyresgästföreningen i området kan vara en plattform för arbetet kring upprustningen. När en samrådsgrupp bildas får denna stöd från Hyresgästföreningen med organisatoriska, juridiska och tekniska frågor. Endast personer som är direkt berörda av upprustningen får ingå samrådsgruppen. I samrådsgrupper har även boende som inte är medlemmar i Hyresgästföreningen rätt att ingå. Medan samrådet pågår har verksamhetsutvecklare ansvar för att samrådsgruppen får det stöd som den behöver. Om det finns behov, deltar även verksamhetsutvecklare i samrådet med fastighetsägaren. Förhandlare sitter inte med i samrådsmöten där motpart deltar, detta för att undvika dubbla roller. Samrådsgruppen ska fortlöpande informera sina grannar i bostadsområdet om vad som händer kring upprustningen, eftersom samrådet gäller alla boende. Det kan ske genom möten, informationsblad, hemsidor eller andra kanaler.

Målsättningen är att få till en integrerad process där hyresgästerna är delaktiga hela vägen och där parterna gemensamt kommer överens om ett förslag till upprustning. Såväl planlösningar som olika nivåer på upprustningen ska vara kopplade till en tydlig prislapp med hyresnivåer.

Samrådsgruppen kommer efter slutfört samråd fram till en överenskommelse som är en rekommendation till hyresgästerna. Denna rekommendation är inte bindande.

När samrådet och hyresförhandlingen är slutförd, skickar fastighetsägaren ut en blankett om godkännande där de olika nivåerna på upprustningen framgår och i bästa fall hyran. Detta ska de enskilda hyresgästerna ta ställning till om de vill godkänna eller ej.

Om hyresgästen inte lämnar sitt godkännande går ärendet till prövning i hyresnämnden. Där prövas enbart om åtgärderna är skäliga. Hyresnivåerna prövas inte i dessa ärenden. Vid vissa fall kan medlem få biträde av förhandlingsjurist.

Sigtunahems upprustningsprogram

I Sigtunahem finns ett avtal om att hyresgästerna kan välja olika nivåer kallade mini, midi och maxi. Hur detta avtal ser ut och fungerar i praktiken beskrivs närmare i denna rapport. Rapportens syfte är att undersöka hur bra upprustningsförfaranden ur ett hyresgästperspektiv kan se ut genom exemplet från Sigtunahem.

Sigtunahem äger och förvaltar 4 500 lägenheter i Sigtuna kommun. Av dessa har cirka 1 000 lägenheter från miljonprogrammets dagar rustats upp och lika många återstår att rusta upp de närmaste åren.

För några år sedan började Sigtunahem upprustningen och ombyggnaden av sitt miljonprogrambestånd, som uppgår till nästan 60 procent av det totala fastighetsbeståndet. Efter många och långa diskussioner internt i företaget och efter lika många och långa diskussioner med Hyresgästföreningens representanter sammanfattades det hela i följande: "Sigtunahem bygger om med valfrihet och med hyresgästerna i fokus".

Sigtunahems säger sig vara nöjda med hur ombyggnadsprocessen fungerar. Omflyttningen i Sigtunahems upprustade och ombyggda bostadsbestånd är ungefär tio procent. Det vill säga bara hälften så hög som omflyttningen i det ordinarie beståndet.

Sigtunahem satsar cirka 1,1 miljarder kronor på ombyggnationen av sitt miljonprogramsbestånd. För att finansiera detta genomfördes våren 2012 bolagets största fastighetsaffär i mannaminne, då de sålde 1 102 lägenheter till Rikshem. Pengarna från försäljningen går till upprustningen och gör att Sigtunahem, enligt planerna, kan bygga om samtliga 2000 lägenheter till och med utgången av 2018. Sett över tid planerar Sigtunahem att bygga om 350 lägenheter årligen till utgången av 2017 och 250 lägenheter under 2018.

Så här går upprustningen till

För att stötta hyresgäster som står inför upprustning och för att svara på frågor från hyresgäster har Sigtunahem flera heltidsanställda. Dessa hjälper bland annat till med evakuering, flytt- och återflytt. Alla berörda hyresgäster erbjuds evakueringsbostad under ombyggnadstiden. Sigtunahem bygger upp en temporär stugby i nära anslutning till det berörda bostadsområdet. De temporära bostäderna är möblerade och utrustade med det mesta som kan tänkas behövas. Tanken är att det enda hyresgästerna behöver ta med sig är personliga tillhörigheter.

Evakueringstiden varierar beroende på upprustningens omfattning. Varje berörd hyresgäst ges möjlighet att välja hur omfattande renovering de vill ha utifrån Sigtunahems trappstegsmodell mini-midi-maxi. Hyrespåslaget varierar beroende på vilket paket som har valts. Det finns en generell överenskommelse, med Hyresgästföreningen, som gäller alla områden som rustas upp. Därutöver görs områdesspecifika anpassningar som i vissa fall kan påverka hyrespåslaget. För att hyresgästerna med egna ögon ska kunna ta del av vad respektive paket innehåller har Sigtunahem gjort i ordning visningslägenheter.

Sigtunahem ska avisera i god tid innan en upprustning ska börja. Detta gör att hyresgästerna hinner sätta sig in i hur alternativen ser ut och vilka villkor som gäller.

Mini, midi och maxi

Maxipaketet

Nytt kök, nya ytskikt (golv, väggar och tak).

Om hyresgästen väljer maxipaketet som är en total ombyggnad av lägenheten nollas HLU-statusen. För den som väljer midi- och minipaketet behåller lägenheten sin HLU-status och hyresgästen kan därmed välja när ytskikten ska renoveras. (HLU=Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll)

Midipaketet

Nytt kök, exklusive skåpstommar.

Minipaketet

Gemensamt för alla paket. Rörstammar för vatten och avlopp åtgärdas. Vanligtvis ny installation, men alternativa sätt att åtgärda stammarna kan bli aktuella i de fall där det bedöms lämpligare.

Ny el i hela lägenheten, ny ventilation FTX, förberedelse för utrustning för individuell mätning av kall- och varmvatten, nytt modernt badrum, blandare kök och badrum.

Röster från Sigtunahem

Göran Langer, vd för Sigtunahem

– Det är viktigt för oss att ha hyresgästinflytande vid upprustning. Det ligger i linje med våra ägardirektiv och hur vi vill uppfattas som kommunalt bostadsföretag.

– Vi vill ha nöjda hyresgäster, gamla som nya. Vi vill att våra hyresgäster ska ha råd att bo kvar efter upprustningen och vi vill ha en social stabilitet i våra bostadsområden. Att erbjuda våra hyresgäster valmöjligheter som vi gör med mini, midi, maxi ingår i detta.

– Samtidigt innebär vår upprustningsmodell att det är kämpigt att få det att gå ihop ekonomiskt.

– Att göra stamreoveringar innebär inte automatiskt att man kan höja hyran. Det är enbart standardhöjande åtgärder som tillåter detta. Idag har vi en överhettad byggmarknad som gör det ännu svårare ekonomiskt. Vi ser därför över vår modell fortlöpande för att utveckla den och där vi har en pågående dialog med Hyresgästföreningen.

– Det är viktigt att tydliggöra skillnaderna mellan valen av de olika nivåerna på upprustning. Vi tittar för närvarande på skillnaden mellan midi och maxi. Vi ser också över hur vi kan göra evakueringarna framöver på ett mer kostnadseffektivt sätt.

Marita Biverman Lundberg, projektsamordnare på Sigtunahem

Marita Biverman Lundberg berättar hur processen fungerar:

– Så fort vi vet när vi ska starta, informerar vi berörda hyresgäster. Det brukar handla om cirka ett år före en upprustning. Vi kallar till ett informationsmöte tillsammans med Hyresgästföreningen. Där utses också deltagare bland de boende till en samrådsgrupp med Hyresgästföreningen och Sigtunahem.

Den nya hyran fastställs innan projektet drar igång utifrån det ramavtal som finns, med anpassning till det specifika projektet.

Hyresgästerna får ett infopaketer om vad upprustningen innebär och när den ska starta. Det finns fortlöpande information på hemsidan som följs upp med brev och besök på Sigtunahems kontor/kundtjänst, och där även hembesök kan ordnas om så önskas.

Hyresgästerna får information om att man ska välja nivå: mini, midi, maxi. Hyresgästerna har cirka 5–6 veckor på sig att välja och kan se vad det innebär i praktiken genom att det finns visningslägenheter att titta på.

Ambitionen är att vara klar med vilka åtgärder som ska göras 4–5 månader innan byggstart för projektet.

Godkännande från hyresgästerna

I hyreslagen ställs vissa minimikrav om de boendes rätt till information och inflytande i samband med ombyggnad.

Hyresgästerna ska skriva på ett medgivande om att hyresvärden har rätt att bygga om, eftersom det påverkar standarden och därmed bruksvärdet och hyran. Hyresvärden behöver också ha hyresgästens medgivande för att komma in i lägenheten. Enligt paragraf 18 i hyreslagen behöver Sigtunahem därför få ett godkännande från berörda hyresgäster.

– Vi delar ut information om upprustningen och godkännande direkt i brevlådan till hyresgästerna istället för att skicka med post, så vi säkert vet att det har nått fram, förklarar Marita Biverman Lundberg.

– Vi ställer också frågor om hyresgästerna har speciella önskemål inför evakueringen på grund av handikapp, allergier, djur etc. Finns det sådana önskemål, påverkar det förstås planeringen kring evakueringen.

Sigtunahem har hittills i huvudsak använt sig av flyttbara evakueringsstugor som sätts upp på gårdarna intill husen som ska rustas upp. Det finns också ett mindre antal evakueringslägenheter i befintliga hus. Om det handlar om ett 30-tal lägenheter som ska rustas upp i ett hus, får cirka två tredjedelar ersättningslägenhet i stugorna medan övriga evakueras till lägenheter i närheten.

Hyresreducering

För en upprustningsperiod upp till åtta veckor är hyresgästerna alltid garanterade en månads hyresreducering. Tar byggprojektet längre tid utgår hyresreducering per påbörjad vecka.

I evakueringen ingår också att hyresgästerna får gratis flytt-hjälp och flyttkartonger.

Stugorna är tvårummare på 48 kvadrat med toalett och kök. De är möblerade och har bredband installerat. Där finns också lite porslin. I princip behöver man bara ta med personliga tillhörigheter och egna sängkläder.

– Det är ett roligt jobb att sköta kontakterna med hyresgästerna. De flesta är mycket positiva till att de får välja upprustningsnivå och positiva till hur vi sköter både informationen och evakueringarna, säger Marita Biverman Lundberg.

Sigtunahem håller på att se över om man kan lösa flertalet evakueringar inom befintligt bestånd eftersom kostnaden för att hyra stugorna är relativt kostsamt.

Hittills har cirka hälften av totalt 2000 berörda lägenheter rustats upp. Enligt den ursprungliga planen skulle upprustningarna vara helt klara 2018, men det kommer nog ta ända fram till 2020 innan de är helt klara, tror Marita Biverman Lundberg.

Sigtunahem håller nu på att se över vad de olika nivåerna mini, midi och maxi ska innehålla i fortsättningen.

Som det är idag väljer 90 procent av hyresgästerna mininivån medan 10 procent väljer maxi. Knappast någon väljer midi eftersom det bara skiljer någon hundralapp i månaden mellan midi och maxi.

I maxi får hyresgästen en helrenoverad lägenhet med ekparket, nytt kök och badrum för cirka 2000 kronor mer i månaden. I midi ingår till exempel inte ett helt nytt kök.

I mininivån handlar det om drygt 1000 kronor mer i månaden för en trea. Då ingår stambyte med nytt badrum och ny el i lägenheten. Dessutom ett trygghetspaket med portlås och säkerhetsdörr.

– I de fall det finns hyresgäster som inte tror sig kunna klara den nya hyran så kan vi hjälpa till med byte från till exempel en trea till en tvåa. Vi kan också hjälpa äldre hyresgäster att flytta från tre trappor till nedre botten, vilket det ibland finns önskemål om. Det gäller även de som vill byta från mindre till större lägenhet, förklarar Marita Biverman Lundberg.

Röster från Hyresgästföreningen

Alexandra Dannelöv, verksamhetsutvecklare

Alexandra Dannelöv är verksamhetsutvecklare på Hyresgästföreningen där hon har Sigtunahem inom sitt ansvarsområde. Alexandra har relativt nyligen fått ansvar för Sigtunahem, där det finns en väl fungerande process med inflytande för hyresgästerna vid upprustning. Alexandra deltar också i Sigtunahems boinflytandekommitté där olika frågor som även kan gälla upprustning diskuteras.

Rent allmänt menar hon att verksamhetsutvecklarna kan bistå med att svara på frågor om upprustningen och att se till att informationen till hyresgästerna fungerar och är tydlig. Verksamhetsutvecklarna kan också ge särskilt stöd till hyresgäster som ingår i samrådsgrupper och se till så att de kan göra sina röster hörda.

I områden där boinflytandavtal saknas kan verksamhetsutvecklarna hjälpa till med att få till stånd samråd och informera om vilka rättigheter hyresgästerna har.

Inom region Stockholm pågår ett arbete med att förbättra stödet till hyresgäster som står inför en upprustning. Där gäller det också att tydliggöra rollfördelningen mellan verksamhetsutvecklare, förhandlare och förtroendevalda.

Lisa Lundgren, förhandlare

Lisa Lundgren arbetar som förhandlare på Hyresgästföreningen region Stockholm. Hon har förhandlat med Sigtunahem under cirka åtta år.

Hur ser hon på avtalet med Sigtunahem om upprustning. Vad är bra och är det något som kunde vara bättre? Vad finns det för framgångsfaktorer och eventuella fallgropar?

– Vi har ett bra samtalsklimat oss emellan. Sigtunahem arbetar på att vara en bra och lyhörd hyresvärd. Det är en viktig utgångspunkt.

– Det som är bra är att det finns en viss valfrihet för hyresgästerna. Man kan förstås inte välja bort renovering helt, men man kan ta så lite som möjligt vilket gör att hyran bara förändras lite. Det gör att de flesta kan bo kvar i sina lägenheter. Bättre hade förstås varit om hyreshöjningen hade varit ännu lägre. Fallgropar hittills har varit att upphandlingen av entreprenörer ibland har varit så ospecificerad från bolagets sida att den slutliga produkten inte har uppfyllt hyresgästerna förväntningar.

De nya hyrorna förhandlas innan bygget startar och fasas in i den systematiska hyressättningen där de olika alternativen mini, midi och maxi tilldelas en särskild poäng.

– Inför varje nytt projekt sker en förhandling om vad som specifikt ska göras i lägenheterna. Oftast går vi på vad bolaget har identifierat är nödvändigt att göra. Skulle kostnaderna öka, ligger hyran ändå fast.

– För bolaget är det förstås bättre om fler hyresgäster väljer midi eller maxi, det vill säga att mer eller mindre allt görs om i lägenheten. Därför vill Sigtunahem också göra förändringar i avtalet som gör att fler väljer midi istället för mini.

– Det som nu sker är att vi nu gör om lite i avtalet. Där begär vi mandat från den stora förhandlingsdelegationen. Vi kommer att sprida information i våra kanaler när vi har tecknat en överenskommelse och Sigtunahem skriver om det på sin hemsida.

Margareta Karlsson, förtroendevald

Margareta Karlsson är hyresgäst i Sigtunahem sedan många år och ledamot i föreningsstyrelsen. Margareta sitter också i lilla förhandlingsdelegationen som förhandlar hyrorna efter upprustning.

– Innan vi träffade avtalet om upprustning 2010, hade vi en ombyggnad på Ormbergsvägen i Sigtuna. Det blev så dyrt

efteråt att i stort sett inga flyttade tillbaka. Då kom vi och Sigtunahem gemensamt fram till att det inte fungerade och att vi måste hitta ett bättre system där hyresgästerna kan vara med och påverka upprustningen.

– Genom vårt boinflytandeavtal med Sigtunahem har vi en tradition ända sedan slutet av 90-talet med årliga gemensamma boinflytandekonferenser där vi kan ta upp frågor som hur vi till exempel ska hantera upprustning. I ägardirektiven för Sigtunahem står det också att hyresgästerna ska vara delaktiga och påverka sitt boende.

– Många hyresgäster lever på marginalen idag. De vill i första hand veta hur hyran påverkas av upprustningen?

– Vi har lyft frågor som att behålla befintliga skafferi. Är det praktiskt möjligt så har Sigtunahem gått med på det. Vi har också kunnat påverka gemensamhetsutrymmen som tvättstugor och entréer. Det gäller att vara tydlig med alternativ och ritningar om vi ska ha synpunkter på hur vi ser olika lösningar som Sigtunahem presenterar. I en del fall har vi haft synpunkter på hur Sigtunahems entreprenörer gör sitt jobb. Jag tycker att Sigtunahem i regel har lyssnat på våra synpunkter.

– Vi har träffat ett ramaavtal som vi utgår ifrån när vi förhandlar fram hyrorna specifikt för varje upprustningsprojekt. Inför varje ny etapp går Sigtunahem ut med information i god tid och berättar vad upprustningen innebär och vilka valmöjligheter som finns. Tillsammans med Sigtunahem håller vi ett gemensamt informationsmöte för berörda hyresgäster där vi också utser en samrådsgrupp, varav minst en förtroendevald är med. Det gäller att vara tydligt i början med att de som ska vara med i samrådsgrupperna även representerar övriga hyresgäster och inte bara sig själva.

– Alla hyresgäster får skriftlig information om upprustningen från Sigtunahem, men de kan också få personligt besök om de så önskar.

– De flesta tycker att avtalet om mini-midi-maxi är väldigt bra för oss hyresgäster. Även om vi ibland får frågor om varför vi hyresgäster ska betala mer, eftersom vi redan borde ha betalat underhållet med hyran under alla år vi har bott här.

– Att få en helt upprustad lägenhet för en tusenlapp i månaden anser de flesta är rimligt. Och att det finns visningslägenheter att titta på gör att det blir lättare att sätta sig in i vad upprustningen innebär.

Nicklas Isaksen, förtroendevald

Nicklas Isaksen bor i det senast färdigställda området på Tvär/Tingvallavägen 38–40 med 156 lägenheter, där också enkäten som redovisas i rapporten är gjord. Nicklas sitter i föreningsstyrelsen och är också med i den lilla delegationen som förhandlar om hyrorna för de olika delprojekten. Dessa fastställs sedan av den stora förhandlingsdelegationen för Sigtunahem.

Nicklas tycker att konceptet med mini, midi och maxi är en bra lösning och att själva upprustningsprocessen fungerar bra.

– Konceptet ger hyresgästerna möjlighet att välja, man blir inte påtvingad en lösning.

Inför en ny etapp sätts en samrådsgrupp ihop som består av 10–15 personer. Hittills har ungefär hälften utgjorts av förtroendevalda, däribland Nicklas, och andra hälften av övriga hyresgäster, även icke-medlemmar i Hyresgästföreningen. I gruppen ingår också ett par representanter från Sigtunahem.

– Vi har valt den här modellen och hittills har det fungerat bra.

Efter att ett antal möten där frågor har ställts och synpunkter på åtgärder och nivå har framförts, sker en återkoppling innan det är dags att förhandla om hyran efter upprustning, vilket alltså sker innan själva byggnadsarbetena börjar.

I hyresförhandlingarna med Sigtunahem deltar den lilla delegationen som består av Nicklas, föreningens ordförande Sune och Margareta från föreningsstyrelsen. De är alla förtroendevalda. Dessutom deltar Lisa som är anställd förhandlare på Hyresgästföreningen region Stockholm.

Det finns ett ramavtal för hela upprustningen men för varje projekt fastställs i förhandlingarna ett specifikt hyresuttag, som godkänns av den stora delegationen. Principen är egentligen att varje projekt ska bära sig, men det har visat sig vara svårt att klara fullt ut. Det betyder att alla hyresgäster i Sigtunahem får ta mellanskillnaden i den generella årliga hyresuppgörelsen.

Den lilla delegationen har nyligen träffat Sigtunahem angående justeringar när det gäller midialternativet, som nästan ingen väljer idag. Det kommer nu att förändras så att hyresgästerna som väljer detta, liksom maxialternativet, kommer att kunna få ett helt nytt kök med nya skåp och golvytor. Den stora delegationen kommer att ta ställning till förslaget.

Enkätfrågor till boende på Tvärvägen och Tingvallavägen i Sigtunahem

En enkät har gjorts av Hyresgästföreningen bland boende i Sigtunahems fastigheter på Tvärvägen och Tingvallavägen, som har genomgått upprustning. Själva upprustningen omfattar totalt 156 lägenheter. Syftet har varit att ta reda på hur hyresgästerna i allmänhet har upplevt upprustningen. Ett tjugotal svar har lämnats på enkäten som består av 13 frågor och där hyresgästerna har kunnat sätta ett kryss på hur pass nöjda eller missnöjda de är på en sjugradig skala. På den inledande frågan om hur länge man har bott i sin nuvarande bostad, har mer än hälften bott i 13 år eller längre. En tredjedel har bott fem år eller kortare tid. På frågan om hur de reagerade när de fick reda på att lägenheten och bostadsområdet skulle upprustas, svarar drygt hälften att de blev glada medan andra är mer reserverade.

Kommentar om sådant som har gjort en glad är till exempel: "Få nytt och fräscht samt bättre ventilation", "Det behövdes verkligen", "Att man kunde välja standarden på sin upprustning", "Fräscht badrum", "Säkrare el". Bland dem som inte blev så glada finns "Var nöjd som den var", "Inget behov av upprustning".

Nästa fråga handlar om hyresgästerna blev oroliga när man fick reda på att lägenheten och bostadsområdet skulle upprustas. Här finns delvis svar på varför nästan hälften inte blev glada när de fick information om upprustningen. Cirka en tredjedel blev oroliga eller mycket oroliga.

I svaren kan man läsa: "Höjda hyror", "Att hallen skulle göras om", "Evakuering till barackboende", "Att behöva flytta från lägenheten efter många år med alla prylar", "Flykten då min man är svårt sjuk".

Sedan kommer ett antal frågor om informationen i samband med upprustningen. Den första handlar om hur bra fastighetsägaren skött informationen inför upprustningen?

Här är cirka två tredjedelar av hyresgästerna nöjda eller mycket nöjda med informationen inför upprustningen. På följdfrågan: Vad saknade du? kan man läsa att det gick för

lång tid mellan det inledande informationsmötet och byggstart samt att andra tycker att informationen kom för sent och att man "fick ringa och fråga". En förklaring här kan vara att de inte var med på det inledande mötet eller att det gått så lång tid så att det inte kändes aktuellt. Mer konkreta synpunkter är att det borde ha funnits "prover på kakel att titta på" och att "Det borde ha funnits tydligare information om vad som skulle ändras i lägenheten".

Nästa fråga handlar om fastighetsägaren skötte informationen bra när upprustningen väl var i gång?

Även om det finns de som är direkt negativa och inte tycker att de har fått någon information alls eller felaktig information så är cirka en tredjedel positiva eller mycket positiva och flera tycker också att informationen fungerade bättre än inför upprustningen: "Fungerade bättre men inte helt bra", "Bra kontakt med projektledare och den ansvariga för lägenheterna", "Väntade vi på besked om flyttkartonger. Det dröjde också innan vi fick veta att hjälp fanns med att packa", "Kanske lite mer rapportering om hur det går, det hade känts bra".

Den tredje frågan om information handlar om huruvida man deltagit på något möte som Hyresgästföreningen anordnade i samband med upprustningen och om de i så fall var informativa?

Här är det mindre en tredjedel som överhuvudtaget säger sig ha haft en sådan kontakt med Hyresgästföreningen: "Mycket dålig information eller ingen alls från Hyresgästföreningen". "Har sökt på hemsidan men hittade inget". Men av dem som har haft kontakt med föreningen är det blandade uppfattningar från "inte alls informativ" till "Mötet var i visningslägenhet och var informativt". Det finns en annan svarande som är den enda av de svarande hyresgästerna som har deltagit i samrådsgruppens arbete och som är mycket nöjd med informationen från Hyresgästföreningen. Man kan konstatera att det knappast blir så informativt om flertalet inte har haft kontakt med föreningen överhuvudtaget.

När det gäller frågan om hyresgästerna har upplevt att de kunnat påverka i vilken utsträckning deras lägenhet skulle upprustas, så säger nästan alla att de har kunnat göra det i en glidande skala från lite till mycket. Endast ett par hyresgäster säger att de inte har kunnat göra det alls.

Någon ville ha fler än tre alternativ att välja mellan. Den mesta kritiken gäller dåligt materialval och att man vill ha fler alternativ, till exempel att inte ha fått välja golv i badrummet. Några uttrycker också kritik mot att det försvunnit förvaringsutrymmen i hallen. En hyresgäst säger att visningslägenheten inte stämde överens med det som sedan blev.

Om det stora flertalet ändå är positiva till hur de har kunnat påverka sin lägenhet så är förhållandet det motsatta när det gäller upprustningen av de gemensamma utrymmena i bostadsområdet. Mer än hälften säger att de överhuvudtaget inte har kunnat påverka den upprustningen.

”Vi tillfrågades till exempel inte om källarförrådets nya nät som ger full insyn”, ”Vi saknar att få post via brevinkast i ytterdörren istället för postfacken”, ”Att inget gjordes åt utsidan på nedre botten med uteplatsen som kunde ha piffats upp lite”.

Val av nivå på upprustningen

Av dem som har svarat på enkäten valde 14 hyresgäster mini, 5 valde maxi medan bara 1 hyresgäst valde midi.

På frågan om de är nöjda med sin lägenhet efter upprustningen, svarar en majoritet att de är det, även om det finns en del kritik.

Flera hyresgäster återkommer till hallen som de menar blev mindre lyckad. Det handlar framförallt om lösningar för förvaring i hyllor och skåp som en del menar har blivit sämre. Andra synpunkter som: ”Vid val av mini ingick inte målning av golvlister”, ”Blivit mera lyhört genom väggarna”, ”Den nya ventilationen är inte tillfredställande”, ”Spisen sämre än tidigare”, ”Badrummet mindre”.

På frågan om de är nöjda med sitt bostadsområde och de gemensamma utrymmena efter upprustningen svarar en majoritet att de är nöjda men även här finns kritik från en del hyresgäster.

Kritiken mot de nya näten i källarförråden återkommer, likaså postboxarna. Flera vet inte vad som har gjorts överhuvudtaget. Åtgärder i grovtvättstuga efterfrågas. ”Fixa gärna till gräsplattarna där arbetarnas byggbodar stod”.

På den för de flesta viktiga frågan om den nya hyresnivån är rimlig i förhållande till upprustningen, så anser mer än två tredjedelar att den är det på skalan från mitten till mycket rimlig? Endast tre hyresgäster uttrycker direkt missnöje.

”700 kronor för ett nytt badrum var väl inte hela världen”, ”Vår uppfattning är att åtgärdande av ny el och ventilation ska täckas in i samband med de årliga hyreshöjningarna”, ”Anser att det inte är så mycket standardhöjning på mini-alternativet då torkskåp och garderob försvann”, ”Rimlig hyreshöjning hade varit 550 kr, nu blev det 800 kr”. En hyresgäst som har valt maximalalternativet fick en hyreshöjning på 2400 kronor som hyresgästen menar är för hög eftersom en del arbeten är dåligt utförda.

Bilaga 1
Upprustningsenkäten

FRÅGOR TILL BOENDE:

1. Hur länge har du bott i din nuvarande bostad?

Mindre än 1 år 1–3 år 3–5 år 5–7 år 7–10 år 10–13 år Mer än 13 år

--	--	--	--	--	--	--

2. Blev du glad är du fick reda på att din lägenhet och ditt bostadsområde skulle upprustas?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Vad gjorde dig glad?

3. Blev du orolig när du fick reda på att din lägenhet och ditt bostadsområde skulle upprustas?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Vad gjorde dig orolig?

4. Inför upprustningen, skötte fastighetsägaren informationen bra?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Vad saknade du?

5. När upprustningen väl var i gång, skötte fastighetsägaren informationen bra?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Vad saknade du?

6. Om du deltog på något möte som Hyresgästföreningen anordnade, var de informativa?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Vad saknade du?

7. Upplevde du att du kunde påverka i vilken utsträckning din lägenhet skulle upprustas?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Vad saknade du?

8. Upplevde du att du kunde påverka i vilken utsträckning bostadsområdet och de gemensamma utrymmena skulle upprustas?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Vad saknade du?

9. Vilken nivå valde du på upprustningen?

Mini

Midi

Maxi

--	--	--

10. Är du nöjd med din lägenhet efter upprustningen?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Om inte - vad är du inte nöjd med?

11. Är du nöjd med ditt bostadsområde och de gemensamma utrymmena efter upprustningen?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Om inte - vad är du inte nöjd med?

12. Anser du att den nya hyresnivån är rimlig i förhållande till upprustningen?

Inte alls

Mycket

--	--	--	--	--	--	--

Kommentar:

13. Deltog du i samrådsgruppens arbete?

Ja

Nej

--	--

Övriga kommentarer:

Stort tack för hjälpen!

Namn: _____

Adress: _____

Bilaga 2

**Hyrestillägg efter upprustning av Tvär-/Tingvallavägen 38–40,
2015 års nivå**

Hyrestillägget läggs på den nuvarande hyran. Av de eventuella tillägg som hyresgästen har innan ombyggnationen kommer några att tas bort. Hyreshöjningen varierar därför från lägenhet till lägenhet men det totala tillägget blir inte högre än de angivna summorna.

1 rok, 22 kvm

Mini: 404 kr/månad Midi: 806 kr/månad Maxi: 866 kr/månad

1 rok, 57 kvm

Mini: 697 kr/månad Midi: 1 444 kr/månad Maxi: 1 556 kr/månad

2 rok, 57 kvm

Mini: 739 kr/månad Midi: 1 535 kr/månad Maxi: 1 655 kr/månad

3 rok, 87 kvm

Mini: 976 kr/månad Midi: 2 052 kr/månad Maxi: 2 214 kr/månad

4 rok, 94 kvm

Mini: 1 060 kr/månad Midi: 2 234 kr/månad Maxi: 2 411 kr/månad



Hyresgästföreningen region Stockholm
hyresgastforeningen.se
dittlivsboende.se
0771-443 443