

Handläggare: Linus Johansson
E-post: linus.johansson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 301

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Svar på styrelsefrågor om brottsförebyggande åtgärder

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Bolagets svar på frågorna godkänns.

Eva Nygren
VD

Ärende

Styrelseledamöter Joel Laurén (M), Björn Ljung (L) och Stefan Svanström (KD) m.fl., har i skrivelse begärt svar på ett antal grundläggande frågor rörande bolagets brottsförebyggande arbete och åtgärder samt tänkbara utvecklingsmöjligheter i tjänsteutbud till hyresgäst.

Vilka åtgärder har bolaget hittills vidtagit för att hyresgästerna ska vara trygga från bostadsinbrott?

Bolaget arbetar proaktivt för att främja tryggheten i våra bostadsområden. Förutom de traditionella lösningarna med porttelefoner, kodlås etc. bjuder vi in boende och genomför så kallade trygghetsvandringar, där exempelvis belysning och olika miljöer, ute och inne, granskas. Utöver detta finns bolagets trygghetspaket som inkluderar bland annat transparenta lösningar i förrådsutrymmen, belysning och elektroniska låssystem vilka installeras vid större renoveringar. Bolaget har även avtal med väktarbolag och bevakningen bedöms, avvägs och styrs utifrån det dagliga behovet. Flexibiliteten i detta har visat sig vara mycket användbart, uppskattat och effektivt.

Bolaget arbetar också för att hålla en väl fungerande dialog med polisen framförallt med lokalområdesorganisationerna och samarbetet har vid ett flertal tillfällen fungerat väl och gett goda resultat.

Vilka regler gäller för hyresgäster som vill installera inbrottslarm, krävs tillstånd från hyresvärden?

Varje enskild hyresgäst kan besluta att installera larm. Bolaget kräver inte tillstånd för detta. Avtal som hyresgästen tecknar med larmbolaget reglerar instruktioner, funktion och hantering av falska larm.

Hur stor investering skulle krävas för att installera inbrottslarm i hela Stockholmsboms befintliga bostadsbestånd?

I normalfallet ansvarar den enskilde hyresgästen för larm kopplad mot bostaden eller verksamheten. I stort sett samtliga avtalsstrukturer på marknaden har den fördelningen. Det innebär att den enskilde tar investeringskostnad och månadsavgift och väljer lösning, dvs tjänst själv. En paketslösning, dvs att en leverantör ska åta sig att sluta avtal för samtliga lägenheter, alternativt att det delas upp mellan olika leverantörer har ett antal administrativa och ekonomiska utmaningar.

Avtal måste skrivas med varje enskild part, vilket ger en uppskattad administrativ tid på, ex 1 timme per lägenhet, dvs 26 000 timmar. Avtalen måste reglera löpande kostnader, skadegörelse, felaktig hantering av larm och eventuellt val av lösning. Vidare bör reglering finnas kring betalningsansvar och hur detta ska hanteras mot ett eventuellt larmbolag. Skulle betalningskrav innebära att bolaget tar kostnader för felaktig hantering, skador m.m. av hyresgäst innebär det ytterligare administration, inkassokostnader m.m. som tillkommer för bolaget. Avtalet med hyresgästen måste därför redan ha stämts av med larmbolag och sannolikt omfatta en trepartslösning.

I övrigt är exemplet nedan beräknat utifrån följande;

- En lösning som ska passa 26 000 lägenheter, dvs flexibel, enkel och effektiv.
- Installationen bör vara enkel och göra minimala ingrepp i fastigheten.
- Önskvärt är att använda befintliga uppkopplingslösningar och abonnemang, i detta fall bredbandsfiber som redan finns i lägenheterna (saknas fiberdragning ska det finnas andra sätt att lösa uppkopplingen på).
- Abonnemangsavgifter för fibertjänst och telefonabonnemang är inte inkluderade i beräkningen, då de kan skilja sig från en leverantör till en annan beroende på vad slutkunden valt för lösning.

Kostnaden för utrustningen av sk Grund-/Startpaket (priser som anges är cirkapriser) : 1 st kamera, 1 st siren, centralenhet och manöverpanel – 3000-4000 kr. Det betyder att investering exklusive montering kan uppskattas till i storleksordningen 100 mnkr.

Vår uppfattning är att det inte är någon större skillnad på kostnaden om installationen sker av oss eller av ett larmbolag. Sannolikt kan vissa ekonomiska fördelar nås genom en större beställning och samordnad uppsättning av installationen om uppsättning kan ske i flera lägenheter samtidigt.

Dock är det ett omfattande och kostsamt arbete att planera och hantera tillträde till alla våra 26 000 lägenheter.

Hur ser möjligheterna ut att erbjuda hyresgäster inbrottslarm som en tilläggstjänst för bostaden? Hur mycket skulle en sådan tilläggstjänst tänkas kosta för den enskilde hyresgästen?

Utöver installation och inköp av larmanläggning tillkommer kostnader för drift och service av anläggningen, vilket hos de etablerade larminstallatörerna uppskattningsvis uppgår till cirka 160-170 kr/månad. Larmet går då i första hand till användarens smartphone, där denne väljer utifrån bildvisning om denne vill ha åtgärd från vaktbolag eller inte. Utryckningskostnad ingår vid konstaterat inbrott/brand men tillkommer med 900 – 1 000 kr om hyresgästen kallar på väktaren utan att inbrott skett. Månadsavgift och eventuella utryckningskostnader betalas av hyresgästen direkt till larmbolaget.

Vi ser inte att det är aktuellt att bolaget ska skapa en egen organisation för detta då det handlar om kompetens inom ett område som inte ingår i vår kärnverksamhet. Det som skulle vara möjligt är om vi finner en entreprenör som vi kan samarbeta med för att förmedla kontakt. Möjligtvis skulle priserna kunna sänkas något om många ansluter sig. Det finns en mängd entreprenörer på marknaden som erbjuder denna typ av tjänster. Dock finns några få större väletablerade företag som skulle kunna vara samarbetspartners för företaget, dessa bedöms dock vara relativt prisokänsliga då de redan idag har många kunder. Det är alltid en känslig fråga om bolaget skulle rekommendera sina kunder att anlita en viss entreprenör, mot bakgrund av konkurrensskäl eller att det kan uppfattas som att bolaget står som garant för levererad kvalitet.

Att bolaget skulle åta sig att administrera månadsavgiften och hantera tillkommande kostnader för tex utryckning riskerar att skapa resursbrist inom andra områden då vi inte ser det möjligt att höja hyrorna med motsvarande kostnad.

Hur ser statistiken för bostadsinbrott ut i Stockholmsheds bestånd för 2015 jämfört med tidigare år?

Bolaget ser en mindre statistisk minskning 2015 jämfört med 2014. Upplevelsen är också att nivån ligger på en oförändrad nivå.

Bilaga: Skrivelse daterad 2016-03-10