

Datum för styrelsemöte	2022-02-10
Handläggare	Magnus Ljungkvist Chef vd-stab 08-508 391 14 magnus.ljungkvist@stockholmshem.se

Inriktningsbeslut lägenhetsunderhåll

Förslag till beslut

Styrelsen Stockholmshem beslutar följande.

- Att ge bolaget i uppdrag att påbörja planeringen för en övergång från valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) till fastighetsägarstyrt lägenhetsunderhåll (FLU) i hela beståndet.

Anette Sand

Vd

Sammanfattning

Stockholmshem har sedan 1994 tillämpat valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) i huvuddelen av sina fastigheter. VLU var inledningsvis en mycket populär reform som för många hyresgäster innebar ett inflytande över takten på och priset på lägenhetsunderhållet. Över tiden har kunskapen om VLU och intresset för att beställa lägenhetsunderhåll bland hyresgästerna sjunkit. Det har lett till ett ökat missnöje med underhållet och då få andra hyresvärdar (inga av Stockholmsbolagen) har samma underhållssystem upplevs det som udda. I detta ärende föreslås att bolaget nu förbereder en övergång till det i fastighetsbranschen betydligt vanligare underhållssystemet FLU – fastighetsägarstyrt lägenhetsunderhåll i hela sitt bestånd. Bolaget menar att en övergång till FLU idag skulle innebära:

- Ett mer lättbegripligt system
- Nöjdare kunder
- Minskade skillnader mellan olika bostadsområden

Ärendet

Under 1980-talet utvecklades hyresgästinflytandet inom allmännyttan i allmänhet och Stockholmshem i synnerhet. En modell med stor hyresgästpåverkan på lägenhetsunderhållet som kallades hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU) infördes vilket innebar att hyresgästen kunde välja en högre standard än bolagets ”normala”. I detta sammanhang ökade också antalet tillval som blev tillgängliga för hyresgästerna.

I samband med den ekonomiska krisen i början av 90-talet blev bolaget tvunget att dra ner på det periodiska underhållet i lägenheterna för att klara ekonomin. Man upplevde också HLU som ett allt mer betungande byråkratiskt system. 1994 ersätts därför HLU av det nyutvecklade VLU – valfritt lägenhetsunderhåll. VLU gav hyresgästerna makt över när underhållet skulle ske och de kunde också välja att utföra det själva. Vid denna reforms genomförande fick hyresgästerna en hyresnedsättning om 35kr/kvm.

VLU har sedan dess varit en del av Stockholmshems profil och under lång tid har bolaget utvecklat goda relationer med sina hyresgäster i tillvals och underhållsfrågorna, inte minst i de populära butikerna som har funnits runt om i staden. Men det senaste dryga decenniet har bolaget sett att engagemanget i det valfria lägenhetsunderhållet har minskat. Få hyresgäster upplever att de har fått någon egentlig hyressänkning, även om den förstås finns som en rabatt i hyran sedan 1994. Istället ökar antalet klagomål på dåliga ytskikt i lägenheterna.

Det går dessvärre att se att de VLU-arbeten som beställs sker ojämnt över staden. I socioekonomiskt svagare områden sker färre beställningar och det finns således en påtaglig risk för att attraktiviteten i dessa områden också minskar vilket kan bidra till en dålig utvecklingsspiral. För den enskilde med svag ekonomi så ingår heller inte VLU-åtgärder i försörjningsstöd eller bostadsbidrag, men det gör däremot ett regelbundet underhåll som ingår i den ordinarie hyran.

Bolaget har de senaste åren i nybyggnationen och i samband med ombyggnadsprojekt övergått till FLU i en rad enskilda fastigheter, något som tagits emot positivt av både hyresgäster och deras företrädare.

Sammantaget ser alltså bolaget idag att det skulle vara gynnsamt och bidra till en positiv utveckling i fastigheterna och för bolagets hyresgäster om en planering för övergång till FLU kunde starta och ett genomförande i större skala påbörjas de närmaste åren.