



Göran Tillberg

Tillhör punkt 10 på dagordningen till  
styrelsesammanträdet med  
AB Svenska Bostäder 2006-12-19

Till styrelsen

## Rapport om utfört lägenhetsunderhåll

### 1. Inledning

Vid styrelsesammanträdet den 15 juni 2006 åtog sig verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en rapport om utfallet av underhållsåtgärder efter överenskommelsen med Hyresgästföreningen om förändring av underhållssystemet. Nedan följer en sådan redogörelse.

### 2. Bakgrund

I och med hyresuppgörelsen om 2006 års hyror upphörde Svenska Bostäders system för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Därigenom återgick Svenska Bostäder till hyreslagens regler beträffande lägenhetsunderhåll. Svenska Bostäder utför härefter underhåll av lägenheter efter behov; s k behovsstyrt lägenhetsunderhåll.

I samband med övergången bildades för en övergångsperiod ett partssammansatt råd bestående av representanter för Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen med uppgift att följa övergången och tillämpningen av den nya modellen för lägenhetsunderhåll. Rådet har hittills haft tre sammanträden.

### 3. Övergångsfrågor

#### Nytt arbetssätt/organisation

Den nya modellen för lägenhetsunderhåll innebär ett helt nytt arbetssätt och ställer nya krav på personalen för att Svenska Bostäder ska kunna hantera underhållet på ett bra och ansvarsfullt sätt. Bolaget har under början av året tagit fram riktlinjer för lägenhetsunderhåll i Svenska Bostäder sedan HLU upphört. Riktlinjerna har redovisats för Hyresgästföreningens stora

förhandlingsdelegation. Hyresgästföreningen har påpekat vikten av likformiga bedömningsgrunder i hela företaget vid besiktningar efter övergången till behovsstyrt lägenhetsunderhåll.

I Svenska Bostäders nya organisation kommer bovärdarna att ha ett ansvar för hanteringen av det inre underhållet och genomföra lägenhetsbesiktningar. Bovärdarna har därför genomgått en besiktningsutbildning som arrangerats i samarbete med SABO och som slutförts under hösten. Dessförinnan har bovärdarna praktiserat tillsammans med den personal som hittills genomfört avflyttningsbesiktningar. Bovärdarna har i december till största delen tagit över ansvaret.

### Upphandlingar/entreprenörer

Efter hyresuppgörelsen var det, p g a det nya systemet för lägenhetsunderhåll, nödvändigt (med hänsyn till reglerna i Lagen om Offentlig Upphandling) att göra om tidigare pågående upphandlingar.

Ny ramavtalsupphandling av golvbeläggningsarbeten liksom ny upphandling av måleriarbeten slutfördes därför en bit in på 2006. Ny vitvaruupphandling har kunnat slutföras först under augusti. Upphandlingen har försenats i omgångar p g a överprövning av Svenska Bostäders tilldelningsbeslut. Svenska Bostäder vann slutligen i överprövningen och ny vitvaruleverantör har antagits med betydligt lägre priser än tidigare.

## **4. Hittillsvarande erfarenheter**

Under sammanträdena med det partssammansatta rådet har hittillsvarande erfarenheter av det behovsstyrda underhållet redovisats. Till Hyresgästföreningen har det ringt ett antal hyresgäster med önskemål om underhåll, där Hyresgästföreningen har uppmanat hyresgästerna att kontakta respektive områdeskontor och beställa besiktning. Samtidigt har man sagt att hyresgästen kan återkomma om man inte är nöjd med beskedet från Svenska Bostäder. Hyresgästerna har dock oftast inte återkommit, vilket kan tyda på att merparten av hyresgästerna blivit nöjda med svaren från Svenska Bostäder.

Sammanfattningsvis har parterna tyckt att det hittills har gått så bra det rimligen har kunnat med hänsyn till den stora förändringen av underhållssystemet - dessutom under pågående arbete med översyn av Svenska Bostäders organisation. Samtidigt är vi medvetna om att det finns ett stort antal lägenheter i beståndet där det var länge sedan Svenska Bostäder utförde lägenhetsunderhåll, i och med att många hyresgäster under åren valt hyresrabatter i stället för att få underhåll utfört enligt det gamla HLU-systemet. Hyresrabatterna (ca 20 Mkr/år) upphörde i och med övergången till behovsstyrt underhåll.

## 5. Ekonomiskt utfall

Vid tertialbokslutet den 31 augusti uppgick kostnaden för lägenhetsunderhåll till 56,8 Mkr (utfallet motsvarande period år 2005 var 72,8 Mkr). Av denna kostnad utgör 35,1 Mkr måleriåtgärder, 10,1 Mkr golvvåtgärder, 7,8 Mkr vitvarubyten och 3,8 Mkr övrigt lägenhetsunderhåll. Ursprunglig ackumulerad budget per 31 augusti 2006 var 26,1 Mkr högre.

Det ekonomiska utfallet av lägenhetsunderhållet har påverkats av osäkerhet i organisationen om hur det nya systemet för lägenhetsunderhåll ska hanteras samt av att upphandlingarna av entreprenörer för lägenhetsunderhåll enligt ovan varit tvungna att göras om. Vad gäller vitvaror har i första hand akuta byten skett med hänsyn till att bolaget förutsåg bättre priser i den nya vitvaruupphandlingen. Samtidigt förutser Svenska Bostäder en mer rationell process för lägenhetsunderhållet jämfört med att såsom i HLU-systemet utföra lägenhetsunderhåll i enstaka utrymmen efter enskilda hyresgästers beställningar. Kostnaderna för lägenhetsunderhållet kommer att minska med den nya modellen.

---

### Hemställan

Hemställs att styrelsen godkänner rapporten.

Vällingby den november 2006

Göran Wendel

Patrik Emanuelsson