

Styrelsehandling nr 11

Datum: 2024-01-18

Diarienummer: FB2024-0017

Handläggare: Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Hyresnämndens beslut gällande Siriusgatans invändiga renovering etapp 1

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

Styrelsen beslutar att överklaga Hyresnämndens beslut, Ärende. nr H 2971-2973-23, 2023-12-06 avseende Siriusgatan 54-58, 66, 68-70.

Sammanfattning

Området Gärdås uppfördes i början av 1970-talet och har idag ett stort renoveringsbehov. Bolaget planerar för att långsiktigt åtgärda alla områdets 1 200 lägenheter. Utvändig renovering startade 2018 och i dag är hälften av husen renoverade. I samband med den utvändiga renoveringen konstaterades omfattande fuktskador i badrum och dessutom finns stora brister i stammarna och därför beslutades att genomföra invändig renovering av samma hus. Ett inriktningsbeslut för detta har fattats och investeringsbeslut har också tagits för etapp1 som omfattar 139 lägenheter. Planen är att i samband med renovering uppgradera badrummen med helkallade väggar och klinker på golvet, en standard många hyresgäster förväntar sig av en modern lägenhet.

Vid medgivandehantering har 90 lägenheter lämnat medgivande till föreslagna åtgärder. Bolaget har därefter ansökt om Hyresnämndens tillstånd att genomföra planerade åtgärder i de lägenheter där medgivande från hyresgäst saknas, totalt 29 lägenheter. I hyresnämndsärendet har hyresgäster i 13 lägenheter motsatt sig åtgärderna på grund av hyreshöjning, hyresgäster i övriga 16 lägenheter har inte yttrat sig i ärendet.

Hyresnämnden avslog 2023-12-06 Familjebostäders begäran om att få helkallade väggar och klinker på golven i de 29 lägenheter som saknar godkännande från hyresgästen. Bolaget har häfter analyserat hyresnämndens beslut och dess konsekvenser, för den beslutade etapp 1 men också för hela Gärdås fortsatta renovering.

Bolaget bedömer de negativa konsekvenserna av Hyresnämndens beslut som mycket stora. De tekniska och i synnerhet de ekonomiska effekterna av att inte kunna utföra badrum med helkallade väggar och klinker på golvet skulle bli mycket stora för projektet, båden för den aktuella etappen men också för hela Gärdås fortsatta renovering.

Bolaget ser det som nödvändigt att överklaga Hyresnämndens beslut för att få möjlighet att genomföra projektet enligt planen och det investeringsbeslut som fattats. För bolaget är det också av stor vikt att beslutet överklagas för att få vägledning inför kommande projekt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Områdesutvecklingen i Gärdsås innebär ett mycket stort ekonomiskt åtagande som har stor påverkan på bolagets ekonomi. Genom de kraftigt förändrade ekonomiska förutsättningarna under senare tid blir påfrestningen ännu större. Höjda avkastningskrav gör att risken för nedskrivningar ökar. Den standardhöjning som badrum med kakel och klinker innebär medför en hyreshöjning som är en avgörande del för projektets ekonomi.

Om Hyresnämndens beslut skulle vinna laga kraft innebär det en stor påverkan på projektets ekonomi och att investeringsbeslutet inte kan följas. Ett omtag behöver då göras. Den aktuella etappen utgör bara en mindre del av Gärdsås. De ekonomiska konsekvenserna för hela Gärdsås blir mycket stora och påverkar möjligheterna att kunna genomföra områdesutvecklingen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget bedömer att renovering med kakel och klinker är en bättre och mer hållbar lösning och ger längre underhållscykler. Plastmattor kräver tätare underhåll och kan ge en sämre boendemiljö genom PVC som avger emissioner.

Bedömning ur social dimension

Bolaget gör allt som är möjligt för att Bergsjön inte längre ska vara ett särskilt utsatt område. Utvecklingen av Gärdsås är en viktig del för att stärka stadsdelen. Vi anser att fastigheter i Bergsjön ska ha motsvarande standard som bolagets övriga bestånd vid renovering och upprustning till modern standard. Att standarden är samma är viktigt ur ett långsiktigt likställighetsperspektiv.

Renovering med standardhöjning innebär en justering av hyran. För att skydda hyresgästerna mot större hyreshöjningar när fastigheten renoveras arbetar bolaget med infasning av hyreshöjningen. I framställt yrkande om hyreshöjning till Hyresgästföreningen ingår en infasning av höjningen under sex år.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Styrelsehandling 2020-03-30, Komplettering av inriktningsbeslut för områdesutveckling Gärdsås, inkl. bilagor
2. Styrelsehandling 2022-02-10, Gärdsås invändig renovering etapp 1, inkl. bilagor
3. Hyresnämndens beslut H 2971-2973-23, 2023-12-06, Bergsjön 38:7, Siriusgatan 54-58, 66, 68-70

Ärendet

Ärendet avser Hyresnämndens beslut 2023-12-06 avseende invändig renovering och upprustning av Siriusgatan 54-58, 66, 68-70, bolagets analys av beslutet och bedömning av om beslutet ska överklagas.

Ärenden med prövning i Hyresnämnden är regelmässigt förekommande i bolagets verksamhet och hanteras normalt som löpande förvaltningsärenden. Prövning i Hovrätten är mer sällan förekommande. Detta förändrar inte ärendets karaktär utan bolaget anser att även detta är ett löpande förvaltningsärende i enlighet med ansvarsfördelningen i styrelsens arbetsordning. Då ärendet bedöms vara av principiell karaktär väljer bolaget att ändå ta upp det till styrelsen för avgörande.

Beskrivning av ärendet

Områdesutveckling av Gärdsås

Området uppfördes i början på 1970-talet och omfattar totalt 1 200 lägenheter fördelat på 12 hus. Husen är idag drygt 50 år gamla och har stora renoveringsbehov och behöver upprustas.

Området ligger i Bergsjön som klassats som ett särskilt utsatt område. Stadsdelen har varit i fokus för utveckling under många år, då det här finns dels behov av att ta hand om den fysiska miljön, dels skapa goda förutsättningar för barns, ungdomars och vuxnas utveckling. Familjebostäder har varit engagerade i många projekt och sammanhang för att bidra med allt vi kan. Detta arbete inleddes långt innan Framtidens strategi för utvecklingsområden beslutades. I vårt uppdrag ingår att bidra till att skapa en boendemiljö som är lika attraktiv som i vilken annan stadsdel som helst i Göteborg. Det är ett sätt att skapa jämlikhet och rättvisa hos göteborgare.

Tidigare investeringsbeslut

Ett förslag till inriktning för Gärdsås områdesutveckling behandlades av Familjebostäders styrelse 2018-04-25 och godkändes av Framtidens styrelse 2018-05-15. Samtidigt fattades beslut om etapp 1. Genom besluten valde bolaget att dela upp renoveringen och först genomföra den utvändiga renoveringen, vilken påbörjades 2018. Idag är hälften av husen renoverade utvändigt, totalt fyra etapper med var sitt investeringsbeslut. Resterande hus kommer att utföras vid ett senare skede.

I samband med fasadrenoveringen upptäcktes dock omfattande fuktskador i badrum och tillsammans med allt fler vattensskador på grund av gamla och uttjänta stammar såg bolaget det som nödvändigt att planera för en tidigarelagd invändig renovering. För att inte riskera skador i de nya fasaderna prioriterades husen som fått den yttre renoveringen.

Kompletteringen av inriktningen för Gärdsås beslutades av bolagets styrelse 2020-04-24, bilaga 1, *Komplettering av inriktningsbeslut för områdesutveckling Gärdsås*. Denna godkändes av Framtidens styrelse 2020-05-14.

Invändig renovering etapp 1

Utifrån styrelsens beslutade komplettering av inriktningen påbörjades etapp 1 rörande invändig renovering i enlighet med vår underhållsstrategi. Etapp 1 berör 139 lägenheter. Investeringsärendet för invändig renovering etapp 1 beslutades 2022-04-21 av Familjebostäders styrelse, bilaga 2, *Gärdsås invändig renovering etapp 1*. Den godkändes 2022-05-11 av Framtidens styrelse.

Beslutet innebar bland annat renovering av badrum med helkaklade väggar och klinker på golven. Åtgärderna innebär en standardhöjning vilket kräver ett godkännande från respektive hyresgäst eller Hyresnämndens godkännande. Hyresgästerna har även erbjudits att göra olika tillval för sin lägenhet.

Samråd och godkännandeprocess

Samråd har genomförts i enlighet med det avtal om inflytande vid ombyggnadsprocessen som träffats med Hyresgästföreningen. En visningslägenhet där hyresgästerna kunde se och uppleva en renoverad lägenhet gjordes i ordning. Den öppnades för besök under vissa dagar, kvällar och helger. Här fanns personal som kunde berätta om planerna, tolkar anlätades vid behov. Informationsmaterial fanns att tillgå för den som i lugn och ro ville läsa och fundera på sin situation.

Efter avslutat samråd har godkännandeprocessen inletts. Av 139 lägenheter godkände 90 de standardhöjande åtgärderna. Familjebostäder disponerar 20 lägenheter, dessa räknas därför inte med. Godkännande har inte inkommit för 29 lägenheter. 13 lägenheter har motsatt sig åtgärderna på grund av den hyreshöjning åtgärderna medför medan hyresgäster i övriga 16 lägenheter inte har yttrat sig. Familjebostäder har därefter ansökt om Hyresnämndens tillstånd att utföra planerade åtgärder där godkännande saknas från hyresgäst.

Hyreshöjning för standardhöjande åtgärder

Hyresnivåerna på Siriusgatan var relativt låga såväl innan som efter den yttre renoveringen. Hyran för en tretrumslägenhet på 80 kvm är efter utvändig renovering, klimatskal och upprustning av gårdar, cirka 6 450 kr/månad (2023 års hyresnivå exklusive rabatter). För befintlig hyresgäst nås den nivån först efter sex års infasning från slutförd åtgärd.

Ett renoverat badrum med klinker och kakel innebär en standardhöjning och medför enligt bruksvärdesystemet viss hyreshöjning. Efter invändig renovering, upprustning med bland annat extra WC, skulle hyresnivån, enligt framställt yrkande, uppgå till cirka 7 300 kronor (2023 års hyresnivå exklusive rabatter). Även för den invändiga renoveringen har vi i yrkandet erbjudit en modell för stegvis infasning av hyran för befintliga hyresgäster under minst sex år. Full hyreshöjning träder i kraft tidigast 2031.

Förhandlingen med Hyresgästföreningen är inte avslutad och den kommer inte heller avslutas innan godkännandeprocessen är avslutad. De yrkade beloppen och föreslagen infasning är därför preliminära.

Den sammanlagda hyreshöjningen för utvändiga och invändiga åtgärder uppgår till ca 30%. Även när renoveringen är avslutad ligger våra hyror lägre än i andra jämförbara bostadsföretag i Bergsjön.

Bolaget har på senare tid tecknat överenskommelse med Hyresgästföreningen i ett annat projekt i Bergsjön rörande hyreshöjning för renovering av badrum med kakel och klinker.

Hyresnämndens beslut

Efter Familjebostäders ansökan prövade Hyresnämnden ärendet på Siriusgatan. Beslut avkunnades 2023-12-06. Hyresnämnden avslog Familjebostäders begäran om att utföra en renovering av badrum med helkaklade väggar och klinker på golven. Hyresnämndens

beslut framgår av bilaga 3, *Hyresnämndens beslut H 2971-2973-23, 2023-12-06, Bergsjön 38:7, Siriusgatan 54-58, 66, 68-70.*

Bedömning av rättsläget utifrån tidigare rättspraxis

Hyresnämndens beslut avviker enligt bolagets bedömning från den rättspraxis som finns inom området. Detta framgår också när Hyresnämnden två dagar senare fattat beslut om att godkänna renovering av badrum med samma standard i ett projekt vid Rymdtorget i Bergsjön. Även i detta fall var invändningarna från hyresgästerna att de motsatte sig åtgärder på grund av den hyreshöjning åtgärderna medför.

Utrymmet för hyresgästen att motsätta sig standardförbättringar på grund av hyreshöjning är väldigt begränsat. Utifrån förarbeten och den rättspraxis som finns sedan tidigare har hyresvärdens intresse av att få utföra bland annat helkaklade väggar och klinker på golvet ansetts väga tyngre än hyresgästens intresse av att hålla nere hyran. Skälet för detta har i förarbeten och rättspraxis motiverats med att en hyresgäst inte bör kunna motsätta sig att lägenheten rustas upp till en standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet. Men också av att hyresgästen är skyddad mot omotiverade hyreshöjningar både genom det kollektiva förhandlingsystemet och bruksvärdessystemet där hyresgästen kan få hyresnämndens prövning av hyran och även kan skyddas mot kraftiga och snabba hyreshöjningar genom ”trappningsregeln”.

Trappningsregeln innebär att hyran, om hyresgästen begär det vid en bruksvärdesprövning och inte särskilda skäl talar emot det, ska betalas med lägre belopp under skälig tid. Familjebostäder har genom vårt yrkande öppnat upp och valt att gå längre och i stället erbjudit en infasning under sex år för samtliga hyresgäster. Eftersom förhandlingen om hyran inte är avslutad är detta än så länge bolagets förslag.

Familjebostäders underhållsstrategi

Familjebostäder har en lång erfarenhet av förvaltning, renovering och underhåll av våra fastigheter. Vi är måna om att alla göteborgare som har valt att hyra en lägenhet hos oss, känner sig trygga med att allt fungerar som det ska. Att vi utvecklar våra bostäder vid behov och med den standard som stämmer med vad många förväntar sig efter renovering, vad som kan sägas vara praxis inom branschen och beprövade metoder. Även rent juridiskt finns rättspraxis som stödjer denna modell.

Vi anser att vår underhållsstrategi i grunden handlar om varsam renovering, det vill säga få åtgärder som kräver ett godkännande från samtliga hyresgäster. Syftet är att ge en större valfrihet och frivillighet att välja från ett paket av tillval. Då styr man själv över lägenhetens kvalitet och hyresnivå.

När det gäller renovering av badrum vid stambyten har vi dock en standard som vi av olika skäl anser vara skälig, helkaklade väggar och klinker på golven. Vår uppfattning är att kakel och klinker har längre livslängd än plastmatta och våtrumstapet. Det innebär längre underhållsperioder och därmed en mer hållbar förvaltning som minskar klimatpåverkan. När alla badrum renoveras med samma standard ger det kostnadseffektiva inköp, en enhetlig och kostnadseffektiv förvaltning.

Konsekvensanalys av Hyresnämndens beslut

Projektets genomförande/omfattning

Utgångspunkten i projektet har varit att alla badrum genomförs med enhetliga standardhöjande åtgärder i badrummen. Det har varit både den tekniska och ekonomiska utgångspunkten.

Om de lägenheter där vi inte fick Hyresnämndens tillstånd skulle renoveras med plastmatta skulle vi hamna i ett svårt läge mot de 90 hyresgäster som lämnat medgivande. Sannolikt kommer ett antal önska att dra tillbaka medgivandet, vilket egentligen inte är möjligt. Det kommer att upplevas som att medgivandet lämnades på felaktiga grunder eftersom något alternativ med plastmatta inte fanns.

Om det görs en större förändring av projektet kan det få konsekvensen att upphandlingen behöver göras om. Huvudregeln är att upphandlade kontrakt inte får ändras utan att det genomförs en ny upphandling. Sen finns det vissa regler om nivåer på förändringar men den är väldigt svår att bedöma i detta läge.

Att inte åtgärda de lägenheter där vi saknar tillstånd är tekniskt omöjligt då de är väldigt utspridda i husen och stammarna ska bytas. Badrummens bristfälliga tätskikt är också en stor del av problemet. Då återstår att renovera med plastmatta och vi landar i resonemanget ovan.

Effekterna en sådan lösning kan få på kommande projekten i Gärdsås men också för bolagets övriga projekt kan blir stora. Dessa effekter beskrivs nedan.

Entreprenadkontrakt

Bolaget har i projektet genomfört upphandling och också tecknat villkorat avtal med entreprenören. Det är en lång kedja av aktiviteter och beslut i projekten som är beroende av varandra. Att ha en rimlig säkerhet kring vad projektet kommer att kosta är viktigt i ett tidigt skede. Därav att bolaget också haft en tydlig strategi kring väsentliga delar i projekten, som standarden i badrum.

Kontraktet är i detta fall villkorat med beslut i Hyresnämnden och Svea hovrätt. Om tillstånd inte ges där faller kontraktet och det blir inte aktuellt med något skadestånd. Om bolaget skulle välja att inte pröva ärendet i Hovrätten blir det däremot ett osäkrare läge. Om bolaget inte överklagar hyresnämndens beslut kan finnas risk att entreprenören begär skadestånd.

Fastigheter

De tekniska bristerna har redovisats i investeringsärendet, bilaga 2. De tekniska behoven var också orsaken till omtaget att genomföra invändig renovering i stället för att fortsätta med yttre renovering. De tekniska behoven är stora och ökar med tiden. Vår bedömning är att det är angeläget att åtgärderna utförs skyndsamt.

Det genomförs självklart åtgärder när fel anmäls men dessa är av akut felavhjälpande karaktär och innebär ingen bestående lösning. Förutom att de är betungande ur förvaltningssynpunkt och för drabbade hyresgäster, leder vattenskadorna också till en ekonomisk belastning om vi inte fullföljer våra planer.

Hyresgäster

Bolaget är självklart medvetet om att det finns hushåll som har tuffa ekonomiska förutsättningar. Hyresgästföreningen har också framfört att några av våra berörda hyresgäster inte har råd att bo. Vi bedömer att den stegvisa modellen är till stor nytta för de flesta, då höjningen fasas in under många år. Sedan kan man fundera över vilken infasning som är rimlig med hänsyn till hyresgästernas situation. I och med att vi är en stor fastighetsägare finns som en utväg även möjlighet till en permanent omflyttning, inte minst till områdets övre del. I övre delen är åtgärderna ännu inte utförda och kommer inte heller att utföras förrän om ett antal år.

Olika studier visar att det finns ett samband mellan renovering och hyresgästers flytt. CMB har gjort en kortrapport om forskning ”Varför flyttar hyresgäster vid renovering?”. Även om hyreshöjningen är en viktig faktor visar den här studien att störningsfaktorn i samband med renovering är en ännu större orsak till att människor väljer att flytta. De flesta som flyttar gör det redan innan renoveringen startar just för att slippa störningen eller att slippa flytta två gånger vid evakuering.

Vår bedömning är att modern standard i särskilt badrum ger attraktiva lägenheter som hyresgäster i allmänhet förväntar sig. Det skulle innebära ett avsteg från den basnivå bolaget har i beståndet om det skulle bli en annan lösning. De som bor i ett särskilt utsatt område skulle därmed få en lägre standard än de hyresgäster som bor i andra delar av staden, vilket rimmar illa med jämlikhetsperspektivet.

Hyresnivåerna på Siriusgatan kommer även efter de invändiga renoveringarna vara attraktiva på bostadsmarknaden. En utvändigt och invändigt renoverad lägenhet med bra planlösning i Gärdsås med 3 rum och kök på 80 kvm får en hyra på cirka 7 300 kr/mån. För befintliga hyresgäster kommer den nya hyresnivån enligt vårt yrkande först tas ut fullt år 2031. Nivån kommer att ligga lägre än i de privata grannfastigheterna.

Ekonomi

Områdesutvecklingen i Gärdsås är ett mycket stort ekonomiskt åtagande som är en utmaning för bolagets ekonomi, inte minst genom de kraftigt förändrade ekonomiska förutsättningarna senaste tiden. Projekt i Bergsjön är också mer ekonomiskt utmanande genom de högre avkastningskraven. Utrymmet för investeringar som ryms inom fastigheternas värde är starkt begränsat och risken för nedskrivningar är stor.

I projekt har bolaget ett ansvar att balansera ekonomiska och tekniska aspekter med hyresgästerna önskemål och synpunkter. Hyreshöjningar vid standardhöjande åtgärder är avgörande för projektekonomi och därmed ytterst möjligheten att genomföra projekt. Effekten av att lämna hyresrabatter i form av infasning ger betydligt mindre effekt på projektekonomi än att avstå från hyresjusteringar vid standardhöjningar. Dessa avvägningar har legat till grund vid valet av alternativ i investeringsbeslutet.

Projektekonomi enligt investeringsbeslutet

Projektekonomi i investeringsbeslutet bygger på att hyreshöjningar tas ut för de standardhöjande åtgärderna. Beslutet bygger också på intäkter från tillval. Sedan investeringsbeslutet togs har marknaden förändrats med ökade avkastningskrav. I investeringsbeslutet ligger lönsamheten på cirka 5,4% och den bedöms även nu ligga på motsvarande nivå. Direktavkastningen uppgick i investeringsbeslutet till 3,4% och bedöms nu ligga kvar på samma nivå. Koncernens nuvarande krav på direktavkastning är

4,85%. I utförandet med kakel och klinker bedöms i dagsläget inget nedskrivningsbehov finnas utifrån koncernens gällande direktavkastningskrav.

Projektekonomi utan standardhöjning i alla badrum

För att belysa skillnaderna mot investeringsbeslutet för etapp 1, med annat utförande än kakel och klinker i badrummen, har två alternativa beräkningar gjorts. Den ena beräkningen bygger på att inga badrum görs med standardökning. Den andra beräkningen bygger på att standardhöjningen görs i alla lägenheter förutom i de 29 där Hyresnämnden inte gav tillstånd att göra detta. I övrigt är förutsättningarna lika med beräkningen för investeringsbeslutet.

Det är viktigt att notera att dessa kalkyler är exempel för att belysa effekterna och inga alternativa förslag. Bland annat är det en högst oklar fråga hur de 90 lägenheter som lämnat medgivande vill förhålla sig i en situation där 29 lägenheter inte får standardhöjningen.

Projektkostnaden för nytt badrum och stambyte uppgår i investeringsbeslutet till cirka 450 000 kr/lägenhet. I ett alternativ med plastmatta sjunker produktionskostnaden något och bedöms landa på cirka 410 000 kr/lägenhet. Utförandet ger alltså en något lägre produktionskostnad men i gengäld uteblir standardhöjningen, och därmed hyreshöjningen, och plastmatta har också en kortare livslängd.

Alternativet med plastmatta innebär nedskrivningar. Nedskrivningen bedöms uppgå till cirka 170 000 kr/lägenhet.

För etapp 1 skulle nedskrivningarna bli cirka 24 000 000 kr om inga badrum får kakel och klinker. I beräkningen med plastmatta i 29 lägenheter blir nedskrivningen cirka 5 000 000 kr.

I beräkningen med plastmatta i alla lägenheter sjunker lönsamheten till cirka 3,2%. Direktavkastningen blir 2,7%. Alternativet med plastmatta i 29 lägenheter ger cirka 5,0% i lönsamhet och en direktavkastning på 3,1%.

Nedskrivningar för hela nedre området i Gärdsås med totalt 600 lägenheter skulle med plastmatta i alla lägenheter landa på cirka 100 000 000 kr, medan åtgärderna enligt investeringsbeslutet i dagsläget inte ger någon nedskrivning.

Till detta ska läggas effekterna för det övre området i Gärdsås med ytterligare 600 lägenheter.

Påverkan på kommande etapper i Gärdsås

Hyresnämndens beslut har skapat en osäkerhet kring rättsläget vid renoveringar. Vi känner därmed en stor osäkerhet inför kommande stamrenoveringsprojekt och den strategi bolaget har om enhetlig standard med kakel och klinker.

Just valet av standard i badrum har avgörande betydelse för att kunna hantera kommande åtgärdsbehov i Gärdsås. Att det skulle bli ett annat utfall i medgivandeprocessen för kommande etapper är osannolikt. Om det därmed inte kan bli renovering med kakel och klinker i badrum så behöver ett omtag ske för hela Gärdsås fortsatta förnyelse med hänsyn till de ekonomiska konsekvenserna. Vad det mer konkret innebär i tid och inriktning har bolaget inte haft möjlighet att precisera med den korta tid som funnits. Men att det är ett omfattande arbete som tar lång tid står helt klart.

Påverkan på andra kommande projekt

Även i andra delar av beståndet finns många lägenheter med stora behov. Påverkan på andra kommande projekt är svårare att bedöma. Hyresnämndens beslut krävs som regel då det kan vara svårt att ens nå alla hyresgäster i medgivandehantering. Men vad kommer då Hyresnämndens beslut att vara? Hur bolaget agerar i frågan kring Siriusgatan kan absolut komma att ligga bolaget i fatet vid provningar och förhandlingar i andra kommande projekt.

Bolagets uppfattning är att en enhetligt standard i badrum med kakel och klinker, utifrån bolagets långsiktiga ägande och ur förvaltningshänseende, är den bästa lösningen. Samtidigt är det den lösning som skapar förutsättningar att kunna genomföra projekten ur ekonomisk synpunkt. Bolaget har fortsatt stora underhållsbehov. Samtidigt krymper det ekonomiska utrymmet för åtgärder genom kraftigt höjda räntor. Skulle Siriusgatan få en stor påverkan på kommande projekt blir detta mycket allvarligt för bolagets möjligheter att genomföra renoveringar av stammar och badrum.

Bedömning

Områdesutveckling av Gärdsås är viktigt för Bergsjöns fortsatta utveckling. Det finns ett mycket stort behov av invändig renovering samtidigt som yttre renovering behöver göras. För att kunna genomföra detta måste de ekonomiska förutsättningarna finnas. En viktig förutsättning är att projekten kan genomföras med en rimlig lönsamhet och att stora nedskrivningar kan minimeras.

Vi ser också att vi har starka skäl till att renovera badrummen med den standard som många förväntar sig av en renoverad och moderniserad lägenhet. Det är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv att inte göra en annorlunda lösning i Bergsjön än i andra delar av vårt bestånd.

Vi ser även att det finns hållbarhets- och förvaltningsmässiga skäl att renovera badrum med klinker och kakel. Underhållscyklerna blir längre och förvaltning och inköp blir mer rationell och kostnadseffektiv med enhetlig standard i renoverade badrum.

Hyresnämnden avslog vår begäran om godkännande av förbättringsåtgärder på Siriusgatan etapp 1 den 2023-12-06. Två dagar senare fattar Hyresnämnden beslut om att godkänna renovering av badrum med samma standard i ett annat av våra projekt i Bergsjön. Det finns självfallet ingen given utgång vid en överklagan till Hovrätten. Vi bedömer ändå att vi följer bransch- och rättspraxis med vår begäran att renovera med kakel och klinker.

Påverkan för hyresgästerna är självklart en viktig aspekt. Att ha ett attraktivt boende med modern standard tror vi absolut är viktigt. Hyreshöjningar innebär självfallet en stor påverkan på hyresgästernas ekonomi som bolaget har respekt för. Bolaget har föreslagit en infasning av höjningen under sex år för att motverka detta. Någon överenskommelse finns ännu inte och därmed inget beslut om utformningen av rabatten. Över hur lång tid infasning av höjningen bör ske behöver övervägas ytterligare. Den ekonomiska effekten av detta är begränsad.

Frågan har en mycket stor betydelse för Familjebostäders fortsatta renovering av Gärdsås men också för bolagets hela underhållsstrategi. Frågan är principiellt viktig för strategin

och den ekonomiska påverkan på kommande projekt kan bli mycket stor. Därför är vi i starkt behov av att få Hyresnämndens beslut prövat av Svea hovrätt.

Då frågan är principiellt mycket viktig och konsekvenserna kan bli stora har bolaget valt att lyfta beslutet till styrelsen.

Thorbjörn Hammerth

Ulf Berglund

VD

Chef Stab