

SAMRÅD VID OMBYGGNAD

ETT STÖD FÖR BÄTTRE SAMRÅDSPROCESS



**December
2017**

FASTIGHETSÄGARNA – HYRESGÄSTFÖRENINGEN – SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Innehåll

Ombyggnad berör både fastighets- ägare och hyresgäster	3
---	----------

BILAGA: Avtal om samrådsprocess vid genomgripande ombyggnader	5
--	----------

Ombyggnad berör både fastighetsägare och hyresgäster

När det är dags att bygga om ett hyreshus, till exempel för att rörstammarna behöver renoveras, är det många hyresvärdar som väljer att låta hyresgästerna vara delaktiga i ombyggnadsprocessen. Det kan ske på olika sätt, till exempel genom direkt dialog med varje hyresgäst eller strukturerade samrådsprocesser för större ombyggnader där hyresgästerna representeras i en samrådsgrupp.

I det följande ges en kort introduktion om vad som gäller juridiskt vid en ombyggnad, eller förbättrings- och ändringsarbeten, som det står i hyreslagen, samt hur ombyggnadsprocessen kan gynnas av att hyresgästerna är delaktiga genom samråd.

GODKÄNNANDE OCH DIALOG

När ett hus ska byggas om måste hyresvärden, enligt hyreslagen, inhämta godkännande från sina hyresgäster för att få genomföra standardhöjande åtgärder. Varje hyresgäst ska godkänna åtgärder i den egna lägenheten och minst hälften av hyresgästerna måste godkänna åtgärder som gäller gemensamma utrymmen för att hyresvärden ska ha rätt att höja hyran efter åtgärderna. Om en eller flera hyresgäster väljer att inte godkänna föreslagna åtgärder kan hyresvärden vända sig till hyresnämnden och i stället begära hyresnämndens tillstånd. Ramavtalet om samråd ändrar inte kravet om hyresgästernas individuella godkännande. För större ombyggnader som omfattar hela eller flera fastigheter kan däremot ett samrådsförfarande underlätta processen och leda till att hyresgäster och hyresvärd blir överens om åtgärderna och på så sätt slipper man långdragna tvister i hyresnämnden.

Både hyresvärdar och hyresgäster är betjänta av förutsebarhet och att känna trygghet i samband med en ombyggnad. Hyresvärdar vill inte att projektet försenas och att kostnader drivs upp. Hyresgästerna vill ha tillgång till bra information och känna sig delaktiga och kunna bo kvar.

En väl fungerande dialog mellan hyresvärden och hyresgästerna inför och under en ombyggnad är det bästa sättet att minska osäkerheten. Men det har också andra fördelar. En strukturerad dialog kan skapa samsyn kring åtgärderna och hyresgästernas engagemang är ofta värdefullt för att öka både trivsel och attraktivitet i området och fastigheten. Med delaktighet minskar risken för tvister.

ARBETA MED SAMRÅD

Ett sätt att underlätta dialog och delaktighet är att arbeta med samråd. Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sveriges Allmännytt (tidigare SABO) har gemensamt tagit fram en avtalsmall, se bilaga. Den kan användas som utgångspunkt när en hyresvärd och Hyresgästföreningen (som hyresvärderna har förhandlingsordning med) ska komma överens om hur samrådsprocessen vid en större ombyggnad ska gå till.

Parterna kan välja vilka hus som ska omfattas av samrådsavtalet. Det kan till exempel omfatta en specifik ombyggnad, framtida definierade ombyggnader i utvalda hus eller gälla generellt för ett större fastighetsbestånd.

Hur själva samrådet ska genomföras preciseras inte. Det överläts till parterna att bestämma från fall till fall beroende av varje ombyggnads specifika förutsättningar. Det betonas emellertid att samråd är avsett för mer genomgripande ombyggnader av flera lägenheter, som det till exempel ofta är fråga om vid stambyten.

Samrådsförfarande och hyresförhandlingar är formellt olika processer med olika parter. I samrådet deltar representanter för hyresgästerna som bor i husen som ska byggas om. Hyran förhandlas med Hyresgästföreningen, när en förhandlingsordning om kollektiva förhandlingar finns. Ett väl fungerande samrådsförfarande ska dock främja att processerna hanteras parallellt så att den nya hyran kan vara förhandlad när hyresgästerna tar ställning till om de ska godkänna åtgärderna eller ej.

Stockholm den 20 december 2017



REINHOLD LENNEBO

vd, Fastighetsägarna Sverige



MARIE LINDER

ordförande, Hyresgästföreningen Riksförbundet



ANDERS NORDSTRAND

vd, SABO

Avtalet finns även i digital form som kan laddas ned och anpassas efter lokala förhållanden.

Avtal om samråds- process vid genom- gripande ombyggnader

Parter: [Bostadsbolaget XX org nr]

**Hyresgästföreningen, 802001-5106
Region [XXX]**

BAKGRUND

Upprustning och renovering av bostäder är en viktig fråga för både hyresvärdar och hyresgäster. Från hyresvärdarnas sida handlar det bland annat om avgörande investeringar för att säkra fastigheternas tekniska livslängd och en boendestandard som möter förväntningar även från framtida hyresgäster. För befintliga hyresgäster innebär upprustning och renovering förändringar i hemmet, den egna livsmiljön påverkas och även boendekostnaden. Målsättningen är att ombyggnaden ska bidra till bra och hållbara bostäder, såväl socialt som tekniskt och ekonomiskt. Det är därför viktigt för båda parter att hyresgästerna tidigt får information om förestående åtgärder och samtidigt får möjlighet att genom samråd delge hyresvärdens synpunkter. Mot denna bakgrund har [X AB] och Hyresgästföreningen träffat denna överenskommelse.

SYFTE

§ 1 Syftet med avtalet är att ange ramarna för samråd inför en genomgripande ombyggnad så att trygghet och förutsebarhet skapas för hyresgäster och hyresvärd.

OMBYGGNAD SOM OMFATTAS AV AVTALET

§ 2 Denna överenskommelse gäller för bostadslägenheter i hus enligt bilaga som omfattas av gällande förhandlingsordning mellan [X AB] och Hyresgästföreningen.

Avtalet omfattar större ombyggnadsprojekt, till exempel i samband med stambyten.
[Om parterna önskar definiera typer av större ombyggnadsprojekt som inte omfattas av avtalet kan det göras genom ett tillägg här.]

Avtalet finns även i digital form som kan laddas ned och anpassas efter lokala förhållanden.

ENSKILD HYRESGÄSTS GODKÄNNANDE

- § 3** Parterna är införstådda med att detta avtal inte ersätter den enskilda hyresgästens rätt att godkänna/inte godkänna åtgärderna enligt 12 kap. 18 d § jordabalken.

HYRESVÄRDENS INFORMATION

- § 4** Hyresvärderna ska informera hyresgästerna och Hyresgästföreningen om planerade ombyggnader i god tid. Vad som är god tid får avgöras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Informationen bör innehålla uppgifter om:

- Behovet av ombyggnad
- Hur ombyggnadsprocessen i huvudsak kommer att gå till
- Att informationsmöten kommer att hållas
- Hur samrådsförfarande går till
- Preliminär tidplan för genomförandet av ombyggnaden
- Preliminär uppgift om huruvida hyresgästerna kan bo kvar eller om de ska evakueras under ombyggnaden
- Hur godkännandeprocessen går till
- Vem som är hyresgästernas kontaktperson hos hyresvärderna för frågor under arbetets genomförande

Hyresvärderna ska informera skriftligt och kan även hålla ett informationsmöte med hyresgästerna, på vilket Hyresgästföreningen kan beredas möjlighet att delta.

HYRESGÄSTFÖRENINGENS INFORMATION

- § 5** Hyresgästföreningen kan bjuda in samtliga berörda hyresgäster till ett bostadsmöte. På mötet informeras hyresgästerna om sina rättigheter och skyldigheter, om vad godkännandeprocessen innebär, samt om hur samrådsförfarandet respektive hyresförhandlingen går till. Hyresvärderna kan beredas möjlighet att delta i mötet.

SAMRÅDSPROCESSEN

- § 6** En samrådsgrupp bildas bestående av representanter från hyresgäster i berörd fastighet och hyresvärderna. Även Hyresgästföreningen kan medverka. Samrådsgruppen har ett ansvar för att fortlöpande informera och för att inhämta synpunkter från berörda hyresgäster.

Avtalet finns även i digital form som kan laddas ned och anpassas efter lokala förhållanden.

- § 7** Hyresvärden klargör inledningsvis vilka åtgärder som denne önskar genomföra. Samrådsgruppen ska inom ramen för samrådsförfarandet diskutera om det finns möjlighet att ta fram förslag till olika omfattning på aktuell ombyggnad och eventuella till- och frånval som enskilda hyresgäster kan välja mellan.
- § 8** Om man i samrådsgruppen inte kan komma överens om åtgärder upphör samrådsförfarandet enligt detta ramavtal. Hyresvärden fortsätter då förfarandet i enlighet med vad som följer av lag.

FÖRHANDLING OM HYRAN

- § 9** Hyresvärden ska påkalla förhandling med Hyresgästföreningen om ny hyra med anledning av ombyggnaden. Målsättningen bör vara att ny hyra ska vara förhandlad när hyresgästerna tar ställning till om de ska godkänna åtgärderna.

HYRESVÄRDENS INFORMATION OCH INHÄMTANDE AV HYRESGÄSTERNAS GODKÄNNANDE

- § 10** Hyresvärden ska informera berörda hyresgäster skriftligt när samrådet är avslutat och godkännandehandlingen lämnas eller skickas till hyresgästerna.

Informationen ska innehålla:

- Vilka åtgärder som ska genomföras i hyresgästens lägenhet
- Om hyresgästen har möjlighet att välja olika ombyggnadsnivåer och/eller tillval ska dessa framgå
- Preliminär tidplan då arbetet i hyresgästens lägenhet och/eller gemensamma utrymmen ska påbörjas och avslutas
- Preliminärt besked om kvarboende eller evakuering
- Eventuell nedsättning av hyran under ombyggnadstiden
- Hyran efter ombyggnad, under förutsättning att denna är överenskommen

Godkännandehandlingen ska innehålla två svarsalternativ, ett som innebär att hyresgästen godkänner ombyggnaden och ett som innebär att hyresgästen inte godkänner ombyggnaden. Hyresgästen ska dessutom ha möjlighet att ange vilka eventuella ombyggnadsnivåer och tillval hyresgästen väljer.

Avtalet finns även i digital form som kan laddas ned och anpassas efter lokala förhållanden.

KVARBOENDE ELLER EVAKUERING

KVARBOENDE

- § 11** Hyresvärden ska eftersträva att störningarna minimeras under ombyggnadsperioden. Anlitade entreprenörer ska vara införstådda med att kvarboende kräver särskilt hänsynstagande och särskilt beakta arbeten som utförs under tidiga morgnar, kvällar/nätter samt helgdagar. Hänsyn ska tas till hyresgäster med särskilda behov.
- § 12** I de fall badrum inte kan användas ska hyresvärden ordna så att hyresgästerna ges tillgång till toalett och dusch.

EVAKUERING

- § 13** Vid eventuell hyresskillnad mellan av hyresvärden tillhandahållen evakueringsbostad och ordinarie bostad, betalar hyresgästen den lägsta hyran. Detta gäller inte om hyresgästen på egen begäran flyttar till evakueringslägenhet med fler rum än i den ordinarie lägenheten.

För hyresgäst som själv ordnar sitt boende, när evakuering krävs, utgår ingen hyra under ombyggnadstiden.

TÄCKNING AV BOHAG M.M.

- § 14** Hyresvärden ska tillhandahålla material för övertäckning av bohag som bedöms kunna förvaras i lägenheten under ombyggnadstiden. Om det finns särskilda skäl kan hyresvärden i enskilda fall efter begäran från hyresgästen vara behjälplig med övertäckning. Har parterna enats om magasinering av bohag svarar hyresvärden för kostnaden härför, inklusive transporter. Hyresgästen ska uppmanas inom tid hyresvärden anger märka upp vilken egendom som ska magasineras respektive flyttas till evakueringslägenhet. Hyresgästen ska göras uppmärksam på att den egendom som magasineras inte är åtkomlig för hyresgästen under evakuering. Hyresgästen bör rådask teckna hemförsäkring om sådan saknas. Hyresvärden ska se till att försäkringsskydd i erforderlig omfattning föreligger för hyresvärdens ansvar.

Avtalet finns även i digital form som kan laddas ned och anpassas efter lokala förhållanden.

ÅTERFLYTTNING

§ 15 Lägenheterna ska vara färdigställda innan hyresgästernas återflyttning. Hyresgästerna ska informeras om att vissa justeringar kan komma att göras inne i lägenheterna efter återflyttningen.

Hyresgästen ska uppmanas att återflytta till den ordinarie lägenheten när den är klar för återflyttning. Hyresgästen ska uppmanas att erlagga hyra för den ordinarie lägenheten från och med det datum lägenheten är klar för återflyttning.

Lägenheten ska, genom hyresvärdens försorg, vara städad när hyresgästen återflyttar.

Hyresgästen ska uppmanas att städa evakueringslägenheten vid återflyttning till den ordinarie bostaden och återlämna nycklar till hyresvärden.

REKOMMENDATION OM ERSÄTTNINGAR

§ 16 En rekommendation gällande hyresnedsättning och eventuell övrig kompensation för olägenheter under ombyggnadstiden tas fram av hyresvärden och Hyresgästföreningen.

Av rekommendationen bör framgå att hyresvärden ska ersätta kostnader till följd av evakuering såsom flyttning av telefonabonnemang, post, bredband, adressändring samt dagstidning.

Av rekommendationen bör framgå uppgift om med vilka belopp hyresvärden ersätter hyresgästens flyttkostnader, när hyresgästen själv ombesörjer flytten. Ersättningen lämnas utan redovisning av kostnader med de schablonbelopp som anges nedan. I schablonbeloppet ingår kostnad för flyttning av telefonabonnemang, post, bredband, adressändring och dagstidning.

[Här anges schablonbelopp från 1 rok till 7 rok alternativt verklig kostnad om sådan är känd när avtalet ingås]

AVTALETS GILTIGHET

§ 17 Avtalet gäller från datum för undertecknandet och tills vidare.

Avtalsparterna kan ömsesidigt säga upp avtalet, med [X] månaders uppsägningstid.

Avtalet finns även i digital form som kan laddas ned och anpassas efter lokala förhållanden.

§ 18 Detta avtal upphör att gälla om den mellan parterna gällande förhandlingsordningen upphör att gälla.

§ 19 Detta avtal är upprättat i två (2) exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

[Ort och datum]

[Bostadsbolaget XX]

Hyresgästföreningen

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

SAMRÅD VID OMBYGGNAD

Både hyresvärdar och hyresgäster är betjänta av förutsebarhet och att känna trygghet i samband med en ombyggnad. För det behövs dialog och delaktighet och ett bra sätt att få det till stånd är att arbeta med samråd. Därför har Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sveriges Allmännyttan gemensamt tagit fram en avtalsmall som kan underlätta för parterna lokalt att komma vidare i samrådsprocessen vid ombyggnad.



FASTIGHETSÄGARNA



Hyresgästföreningen



SVERIGES
ALLMÄNNYTTA