

Avtal om inflytande vid ombyggnadsprocessen

Parter/ Centrala förhandlingsparter: Bostads AB Poseidon (Poseidon)
Org.nr. 556120-3398

Hyresgästföreningen
Org.nr. 802001-5106

Bakgrund

I likhet med många bostadsbolag i landet så har Poseidon under de kommande åren behov av att bygga om bostäder. Målsättningen för båda parter är att detta kommer att ske med ett fokus på hållbara bostäder ur såväl ekologisk, ekonomisk som social aspekt. Det är väsentligt för båda parter att hyresgästerna är delaktiga och får inflytande i ombyggnadsprocessen.

Mellan Poseidon och Hyresgästföreningen region Västra Sverige finns avtal om förhandlingsordning och boinflytande. Boinflytande utgår alltid från hyresgästernas upplevelse och önskemål och alla kan vara med och bidrar till ett bättre boende, för sig själva och för sina grannar.

Detta avtal gäller för bostadslägenheter som omfattas av förhandlingsordningen och boinflytandeavtalet. Det ger hyresgästerna ett gemensamt inflytande över ombyggnadsprocessen genom samrådsförfarande.

Syfte

§ 1 Syftet med avtalet är att ange ramarna för hyresgästernas gemensamma inflytande vid ombyggnad på lokal nivå, samt att fastställa ett ramverk för hur ombyggnadsprocessen ska genomföras så att trygghet skapas för hyresgästerna, hyresvärden och Hyresgästföreningen. Både ekonomi och förutsägbarhet är viktiga trygghetsfaktorer.

Definition

§ 2 Huruvida arbetet med fastigheten ska klassas som en ombyggnad eller inte avgörs av parterna gemensamt.

Enskild hyresgästs godkännande

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

Hyresvärdens information till Hyresgästföreningen

§ 4 Hyresvärderna ska informera Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation om planerade ombyggnader och informerar om den planerade omfattningen på ett tidigt stadium och i god tid innan hyresgästerna informeras. Målsättningen är att Hyresgästföreningen informeras om den förestående ombyggnaden två månader innan hyresgästerna får informationen.

Oförutsedda händelser

§ 5 Båda parter har ett övergripande ansvar för att ombyggnadsprocessen genomförs på ett effektivt och optimalt sätt ur främst ett tidsperspektiv. En försening kan innebära uppskjuten eller inställd ombyggnad. Rutinerna i avtalet ska alltid följas om inget annat avtalas i det unika projektet.

Ombyggnadens omfattning kan ändras efter hyresgästdialogen. Information om större förändringar ska ges till Hyresgästföreningen förhandlingsdelegation. Poseidon har informationskyldighet vid oförutsedda händelser.

Hyresvärdens information till hyresgästerna

§ 6 Poseidon ska informera hyresgästerna om den planerade ombyggnaden. Informationen kan komma i olika steg beroende på bl.a. samrådsförfarandet och projektering av ombyggnaden. Hyresgästföreningen informeras om mötet i förväg för eventuellt deltagande.

Informationen ska innehålla uppgifter om:

- Behovet av ombyggnad
- När informationsmöten kommer att hållas
- Hur ombyggnadsprocessen kommer att gå till
- Hur samrådsgrupp bildas och ska arbeta, se § 8-12
- Preliminär tidplan för genomförandet av ombyggnaden
- Att innehållet i ombyggnaden påverkar eller kan påverka den slutliga hyran
- Om hyresgästerna kan bo kvar eller om de ska evakueras under ombyggnaden
- Att hyresgäster med särskilda behov kan få en tillfällig eller permanent evakueringsbostad, när ombyggnaden genomförs med kvarboende i övrigt
- Godkännandeprocessen – information om hyresgästintyg
- Vem som är hyresgästernas kontaktperson hos Poseidon för frågor under arbetets genomförande

Hyresgästföreningens information till hyresgästerna

§ 7 Hyresgästföreningen håller, efter hyresvärdens information till hyresgästerna, ett bostadsmöte till vilket samtliga hyresgäster, i aktuell fastighet eller område, bjuds in. På mötet informeras hyresgästerna om sina rättigheter och skyldigheter, om vad godkännandet innebär, om hur ett ombyggnadsförfarande respektive förhandling går till. Poseidon informeras om mötet i förväg.

Inflytandeprocessen

§ 8 En samrådsgrupp bildas bestående av representanter från hyresgäster i berörd fastighet, Hyresgästföreningen och Poseidon. Samrådsgruppens ansvar är att företräda samtliga hyresgäster i bostadsområdet. Hyresgästföreningen ansvarar för att det finns representanter som företräder hyresgästerna. Poseidon och Hyresgästföreningen säkerställer tillsammans att hyresgästerna är tillräckligt representerade i samrådsgruppen för en bra samrådsprocess.

Om ombyggnaden genomförs etappvis ska hyresgäster boende i lägenheter som omfattas av senare etapper, ges möjlighet att delta i samrådsgruppen för den första etappen. Detta gäller under förutsättning att samtliga etapper förväntas få samma åtgärder.

§ 9 Poseidon ska klargöra vilka delar av ombyggnaden som av fastighetstekniska eller andra skäl måste utföras och som måste ha en viss utformning samt ange skälen till detta. Poseidon utför dessförinnan en i proportion till ombyggnaden skälig teknisk undersökning.

§ 10 Samrådsgruppen ska inom ramen för samrådsförfarandet utreda/ges möjlighet till att ta fram förslag till alternativ/nivåer kring aktuell ombyggnad som hyresgästerna kan välja mellan.

§ 11 Ett eller flera bostadsmöten ska hållas under ombyggnadsprocessen för att fortlöpande informera berörda hyresgäster och för att inhämta synpunkter. De synpunkter hyresgästerna framför på bostadsmöten och liknande ska beaktas.

§ 12 Hyresgästernas möjlighet till individuella tillval i ombyggnadsprojektet regleras i förhandlingsöverenskommelsen angående det specifika ombyggnadsprojektet.

Förhandling om hyran

§ 13 Poseidon ska påkalla förhandling om hyreshöjning med anledning av ombyggnaden.

§ 14 Poseidon ska presentera den begärda hyran efter ombyggnad för samrådsgruppen. Det blir en integrerad del i processen när olika ombyggnadsalternativ/nivåer tas fram som hyresgästerna kan välja mellan. Under ombyggnadsprocessen kan preliminära hyror förekomma.

Förhandlingen slutförs när ombyggnadsalternativen fastställts.

Den nya hyran ska vara förhandlad och fastställd samt presenterad och genomgången för samrådsgruppen, innan hyresgästerna tar ställning till om de ska godkänna ombyggnaden eller inte, om inte parterna kommer överens om annat.

- § 15** Förutsatt att inflytande vid ombyggnadsprocessen har skett enligt detta avtal, ska förhandlingsöverenskommelsen innehålla:
- Överenskommen hyra för varje ombyggnadsnivå
 - Om och hur hyran ska fasas in över tid
 - Specifikation av de åtgärder som ska genomföras i varje lägenhetstyp
 - Preliminär tidplan för ombyggnaden för varje hus/uppgång
 - Om hyresgästerna ska bo kvar under ombyggnaden eller om de ska evakueras
 - Nivå på eventuell ersättning för hinder och men i nyttjandet av lägenheten.

Hyresvärdens information till berörda hyresgäster

- § 16** Hyresvärdens ska informera berörda hyresgäster skriftligt när samrådsprocessen är avslutad, men senast i samband med att godkännande blanketten lämnas till hyresgästerna.

Informationen ska innehålla:

- Skäl till varför ombyggnaden ska göras
- Vilka åtgärder som ska genomföras i hyresgästens lägenhet
- Preliminär tidplan då arbetet i hyresgästens lägenhet eller gemensamma utrymmen ska påbörjas och avslutas
- Förhållandena under byggtiden; kvarboende eller evakuering
- Hyresgästens möjlighet att göra tillval och påverka utförandet
- Belopp på eventuell ersättning för hinder och men i nyttjandet av lägenhet
- Hyran efter ombyggnad
- Kontaktperson hos hyresvärdens

Hyresgästgodkännande

- § 17** Poseidon ska inhämta skriftliga godkännanden från respektive hyresgäst i samband med ombyggnaden, enligt Jordabalken 12 kap 18 d §.

Om samrådsförfarandet utmynnar i en förhandlingsöverenskommelse som innebär att hyresgästerna har möjlighet att välja mellan olika alternativ/hyresnivåer ska Hyresgästföreningen rekommendera de enskilda hyresgästerna att godkänna ombyggnaden.

- § 18** Godkännandebulletten ska innehålla två svarsalternativ. Ett som innebär att hyresgästen godkänner ombyggnaden och ett som innebär att hyresgästen inte godkänner ombyggnaden.

Godkännandebulletten ska redovisa beslutade alternativ och innehålla uppgift om snitthyra efter ombyggnad, beroende av vilket ombyggnadsalternativ som väljs.

Kvarboende eller evakuering

Kvarboende

- § 19** Poseidon ska eftersträva att minimera störningar.

§ 20 Anlitade entreprenörer ska vara införstådda med att kvarboende kräver särskilt hänsynstagande. När hyresgästerna bor kvar i sina lägenheter under ombyggnaden ska inga arbeten pågå i lägenheterna före 07:00 och efter 17:00. Undantag kan göras för "tysta" arbeten i obebodda utrymmen.

§ 21 Poseidon ska tillhandahålla evakueringsboende för hyresgäster som kan styrka behov av att inte kunna bo kvar i sina lägenheter under ombyggnadstiden.

§ 22 I de fall badrum och kök inte kan användas ska Poseidon ordna så att hyresgästerna ges tillgång till toalett och dusch samt möjlighet att laga mat under tiden som ombyggnaden pågår.

Poseidon ska, om hyresgäst önskar, tillhandahålla en möblerad lägenhet eller lokal i vilken hyresgäster, som är hemma dagtid, ska kunna vistas för att minimera verkan av störningarna från ombyggnadsarbetena.

Evakuering

§ 23 Vid eventuell hyresskillnad mellan 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 hyresgäster som själv ordnar sin evakuering, när evakuering krävs, utgår ingen hyra under ombyggnadstiden.

Täckning av bohag m.m.

§ 24 Hyresvärden ska tillhandahålla material för övertäckning av bohag som bedöms kunna förvaras i lägenheten under ombyggnadstiden.

Ersättning till hyresgästerna för packning m.m.

§ 25 Hyresvärden ersätter hyresgästen för eget arbete för packning av lösöre, täckning av bohag, flyttning och extra städning i förekommande fall. Hyresvärden ersätter även andra kostnader till följd av evakuering eller flyttning som telefon, bredband, adressändring m.m.

Återflyttning

§ 26 Lägenheterna besiktigas av en oberoende besiktningsman inför hyresgästernas återflyttning, för att säkerställa att lägenheterna är färdigställda och att arbetet är väl utfört.

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

Evakueringslägenheten ska, genom hyresgästens försorg, vara städad vid återflytt samt nycklar återlämnas till Poseidon. I övrigt gäller samma hyresvillkor för evakueringslägenheten som i det ordinarie hyresavtalet.

Ny hyra börjar gälla när lägenheten är färdigställd i sin helhet.

Rekommendation om ersättningar

§ 27 Eventuell ersättning förhandlas vid varje projekt.

Hyresavtal med ombyggnadsklausuler

§ 28

Poseidon redovisar för Hyresgästföreningen hur många kontrakt med ombyggnadsklausul som finns i huset. Hyresgäster med ombyggnadsklausul i hyreskontrakten får information men är ej delaktiga i samrådsarbetet.

Enkät efter ombyggnaden

§ 29

Senast sex månader efter att den sista hyresgästen flyttat in i den ombyggda fastigheten får samtliga hyresgäster en enkät från Poseidon. Enkäten genomförs för att utvärdera ombyggnaden och blir ett viktigt verktyg för att utveckla och förbättra framtida ombyggnadsprojekt.

Poseidon sammanställer resultatet av enkäterna och kallar Hyresgästföreningen till ett möte för utvärdering.

Parterna ska sträva efter att tillvarata engagemanget i ombyggnationen.

Utvärdering av avtal

§ 30

Det är av stor vikt att samarbetet mellan parterna kring ombyggnaden utvärderas inför en eventuell förlängning av avtalet. Vi säkerställer då också att det gemensamma lärandet kring ombyggnadsprocessen förstärks.

Avtalets giltighet

§ 31

Detta avtal gäller ombyggnader enligt definition, i Poseidons fastighetsbestånd som påbörjas efter avtalets undertecknande och innan det sagts upp. Avtalet är geografiskt knutet till Region Västra Sveriges upptagningsområde.

Avtalet gäller från datum för undertecknandet och 24 månader framåt. Sex månader innan avtalet löper ut ska det utvärderas inför en eventuell förlängning. Uppsägning av detta avtal ska göras senast tre månader före avtalstidens utgång. Sägs inte avtalet upp förlängs avtalet automatiskt med ett år.

Avtalsparterna kan ömsesidigt säga upp avtalet.

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