



PM 2012:164 RV (Dnr 327-503/2012)

Stadens ansvar för upprustningen av servicehuset Trekanten

Skrivelse av Roger Mogert (S)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Skrivelse av Roger Mogert (S) om ”Stadens ansvar för upprustningen av servicehuset Trekanten” anses besvarad med vad som anförs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Roger Mogert (S) föreslår i en skrivelse den 21 mars 2012 att som huvudprincip fastslå att arbetsmiljörelaterade ombyggnationer inte ska belasta de äldres hyra samt att staden bör bära hela kostnaden för ombyggnationen av Trekantens servicehus.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret hänvisar i sitt tjänsteutlåtande till den hyressättningsmodell som tillämpas i Sverige och som har sin grund i förhandlingar mellan berörd hyresvärd och Hyresgästföreningen.

Mina synpunkter

Ombyggnationer som sker av arbetsmiljöskäl belastar redan i dag Stockholms stad och inte den enskilda hyresgästen. Servicehuset Trekanten ägs av Micasa fastigheter i Stockholm AB som är de som förhandlar om hyrorna med Hyresgästföreningen. Nämnderna hyr normalt servicehuslägenheter i första hand av Micasa Fastigheter i Stockholm AB via blockuthyrningsavtal och hyr därefter ut dem i andra hand. Hyresnivån, den så kallade bruksvärdeshyran, förutsätts vara densamma i bägge led.

Förhandlingsordningen är beslutat genom ett ramavtal som beslutats i kommunfullmäktige. Av detta framgår att upprustningar som sker av exempelvis arbetsmiljöskäl som tas upp i denna skrivelse, inte påverkar bruksvärdeshyran. Därmed är det en kostnad som åligger staden, i detta fall Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelse av Roger Mogert (S) om ”Stadens ansvar för upprustningen av servicehuset Trekanten” anses besvarad med vad som anförs i promemorian.

Stockholm den 28 november 2012

JOAKIM LARSSON

Bilaga

Skrivelse av Roger Mogert (S) om ”Stadens ansvar för upprustningen av servicehuset Trekanten”.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Karin Wanngård, (S) enligt följande.

Att återremittera ärendet
Att därutöver anföras

Ombyggnaden av Trekantens servicehus och dess ökade kostnader för hyresgästerna har varit uppe på behandling i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd 2012-09-27. I protokollet kan man se kostnader i ärendet för förvaltningen resp. den enskilde äldre på Servicehuset Trekanten. Där står det att Micasa har förhandlat hyresökning med hyresgästföreningen om en hyresökning på 525 kr. Det går inte att finna någonstans i protokollet att stadsdelsnämnden beräknar att ta kostnaden för hyresökningen. Eftersom det verkar råda oklarheter mellan borgarrådet Joakim Larsson (M) och stadsdelsnämnden i Hägersten-Liljeholmen föreslår vi att skrivelsen återremitteras för närmare utredning. Hyreshöjningen är föranledd av ombyggnation på grund av arbetsmiljöskäl. Om föredragande borgarråd menar att kostnaderna inte skall påföras den enskilde boende bör han omedelbart agera.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta

1. bifalla förslagen i skrivelsen
2. anföras följande

Ombyggnationen av servicehuset Trekanten görs för att möta de krav Arbetsmiljöverket har ställt i föreläggande. Stockholms stad har arbetsmiljöansvar för sina anställda och staden bör därför inte belasta de boendes hyra med kostnaden för denna ombyggnation. Staden ska därför ta hela ansvaret för kostnaden.

Det är viktigt att som huvudprincip slå fast att arbetsmiljörelaterade ombyggnationer, som denna, inte ska belasta de äldre.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Roger Mogert och Tomas Rudin (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar att bifalla skrivelsen från Roger Mogert (S) om ”Stadens ansvar för upprustningen av servicehuset Trekanten”.
2. Dessutom vill jag framföra följande.

Det är bra att äldreborgarrådet verkar hålla med om att ombyggnationer som görs av arbetsmiljöskäl ska belasta Stockholms stad och inte den enskilda hyresgästen, men det är långt ifrån som det ser ut i verkligheten. När ombyggnaden av Trekantens servicehus etapp 2 behandlades i ekonomiutskottet framgick att de ombyggda hygienutrymmen ledde till en standardhöjning, vilket resulterade i en hyreshöjning om 525 kr per lägenhet och månad.

Standardhöjningen var inget som hyresgästerna krävt. Vänsterpartiet föreslog därför i ekonomiutskottet att stadsledningskontoret skulle återkomma med förslag om hur hyreshöjningen kan betalas så att hyresgästerna inte drabbas. Vårt förslag avslogs. Vi menar i likhet med i skrivelsen att staden bör bära hela kostnaden av ombyggnaden av Trekanten.

Det är stadens skyldighet som arbetsgivare att bygga om badrum i servicehus så att arbetsmiljön uppfyller lagkraven. Däremot är det oskäligt att hyresgästerna ska betala renoveringen. Staden bör därför slå fast den huvudprincip som föreslås i skrivelsen, dvs. att arbetsmiljörelaterade ombyggnader inte ska belasta hyresgästerna vare sig det är servicehus eller gruppboheter för personer med funktionsnedsättningar.

ÄRENDET

Roger Mogert (S) föreslår i en skrivelse att som huvudprincip fastslå att arbetsmiljörelaterade ombyggnationer inte ska belasta de äldre samt att staden bör bära hela kostnaden för ombyggnationen av Trekantens servicehus.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 april 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Servicehuset Trekanten i Liljeholmen hyser 100 lägenheter och ägs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Arbetsmiljöverket har inspekterat servicehuset och beslutat att förelägga staden att säkerställa arbetsmiljön i bostadslägenheterna genom anpassning av hygienutrymmena. Staden överklagade beslutet till Förvaltningsrätten i Stockholm. Förvaltningsrätten har avslagit överklagandet och fastställt datum för att efterleva föreläggandet till den 31 december 2012.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade den 22 mars 2012 att beställa projektering för ombyggnad av servicehuset så att det uppfyller Arbetsmiljöverkets krav. Enligt planeringen avser nämnden att bygga om fastigheten etappvis. Så snart projekteringen är klar och övriga förutsättningar är kända kommer nämnden ta ställning till projektet genom ett genomförandebeslut.

Av skrivelsen framgår önskemål om att åtgärderna, genom att de är arbetsmiljörelaterade och att staden har arbetsmiljöansvaret för personalen, kostnadsmässigt inte ska belasta de boende. Vidare framförs att samma problem finns på många andra servicehus i staden varför det är angeläget med ett principiellt ställningstagande i frågan.

Roger Mogert (S) uppmanar kommunstyrelsen att:

- som huvudprincip fastslå att arbetsmiljörelaterade ombyggnationer inte ska belasta de äldre
- fastslå att staden bör bära hela kostnaden av ombyggnationen av Trekantens servicehus.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets förnyelseavdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Kommunfullmäktige har beslutat om ett ramavtal med Micasa som reglerar hur hyressättningen av bland annat servicehuslägenheter ska gå till. Av ramavtalet framgår att bostadslägenheterna omfattas av den förhandlingsordning som Micasa enligt hyresförhandlingslagen ska ha med hyresgästföreningen i Stockholm.

Nämnderna hyr normalt servicehuslägenheter i första hand av Micasa via blockuthyrningsavtal och hyr därefter ut dem i andra hand till bostadshyresgästerna. Hyresnivån, den så kallade bruksvärdeshyran, förutsätts vara densamma i bägge led.

Kontraktsmallarna för uthyrning av lägenheter som staden rekommenderar att nämnderna ska använda för boende i servicehus tydliggör att det mellan fastighetsägaren (Micasa) och hyresvärden (stadsdelsnämnden) finns avtalat att följa de bestämmelser om hyra eller andra hyresvillkor som parterna (Micasa och hyresgästföreningen) kommer överens om enligt förhandlingsordningen ovan. Vidare förtydligas att andrahandshyresgästen (den boende) förbinder sig att utan föregående uppsägning av andrahandskontraktet följa sådana överens-

kommelser.

I samband med byggåtgärder kan kvalitet och standard ändras så att bruksvärdeshyran för en bostadslägenhet för nämnden, och därmed i nästa led den boende, behöver justeras. Nya hyresnivåer förhandlas i så fall mellan Micasa och hyresgästföreningen i Stockholm. Vidare gäller att en sådan förändring av bruksvärdeshyran kan kräva godkännande av berörda bostadshyresgäster, eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Med bostadshyresgäst menas i detta fall förstahandshyresgästen (nämnden). Andrahandshyresgästen har inget inflytande i denna process. Om evakuering fordras så har normalt hyresgästen återflyttningsrätt.

Kostnader för åtgärder som beställs av nämnden, som inte ska eller kan finansieras via en justering av bruksvärdeshyran för bostadslägenheterna, finansieras vanligtvis med olika hyrestillägg. Sådana hyrestillägg betalas alltid fullt ut av nämnden.

Stadsledningskontoret föreslår att skrivelse av Roger Mogert (S) om ”Stadens ansvar för upprustningen av servicehuset Trekanten” anses besvarad med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.