



Libos VD förklarar

Publicerad: 23 januari 2008

Författare: Fredrik Norman

Lindesbergsbostädernas VD Stefan Eriksson har i ett öppet brev på bolagets hemsida, gett en förklaring på en rad "påståenden" som framhävts i NA/Bp den senaste tiden.

Naturligtvis är detta gällande fastigheten på Kungsgatan 27 där bolagets fastighetschef hyr en lägenhet vars hyresbild kraftigt ifrågasatts.

Hela Stefan Erikssons brev:

2008-01-21

Information till personal och styrelse LIBO

Driver Tomas Källberg, reporter på NA/BP, ett personligt korståg mot LIBO och dess fastighetschef?

När man lever i en offentlig värld och ett öppet samhälle, så får man räkna med att man ifrågasätter och granskar vårt beteende och våra beslut. Inte minst tidningar och media i övrigt och så ska det vara. Som bostadsbolag så tvingas vi också ibland att fatta beslut som berör enskilda människor på ett negativt sätt och som inte alltid upplevs som så trevliga för den som drabbas. Det gör att de ibland inte precis älskar oss över allt annat här i världen. Det får vi lära oss att leva med och acceptera. Det betyder dock inte att man alltid ska acceptera vad som helst. Speciellt inte om det riktas mot enskilda anställda och drabbar dem och deras familjer som enskilda personer. Vi vet dock att

man ytterst sällan kan gå i polemik med en tidning. Man når aldrig upprättelse och de inblandade personerna och deras familj får ofta lida än mer om processen fördjupas och förlängs.

Under senare tid har NA/BP haft ett antal artiklar rörande vår rust av huset på Kungsgatan 27 i Lindesberg och då speciellt rusten av den lägenhet som vår fastighetschef numera hyr. Om det är tidningens policy, eller om det är reporterns arbetsmetoder, som ligger till grund när man med hjälp av halvsanningar, utelämnande av information och med rena rama lögnar, insinuerar och förändrar verkligheten, till en för artikeln passande form. Det är en fråga som jag inte kan avgöra. Man kan dock fundera på vad tidningen/Tomas Källberg har för syfte och vilka bakomliggande orsaker som finns? Att beskriva verkligheten och sanningen verkar inte vara syftet. Kan det ha att göra med att Tomas Källberg varit hyresgäst hos LIBO och anser sig ha någon ouppklarad oförrätt med oss? Eller är det bara ett prov på dålig journalistik.

Den första fråga som ställdes under granskning när det gäller Kungsgatan 27 var frågan om LIBO's fastighetschef "trängt sig före" i kön eller inte? Många var intresserade av att hyra den aktuella lägenheten. Efter undersökning och information från oss och andra, så kunde NA/BP konstatera att någon felaktig hantering inte hade ägt rum och tidningen och reportern nöjde sig med att konstatera detta. Därefter har det varit att antal reportage av Tomas Källberg där han har ifrågasatt kostnader, hyresnivåer, rätten för hyresgästen att byta inredning till en högre standard mm. Han har också påstått att vi installerat fjärrvärme bara till den stora lägenheten.

När det blev klart att vår fastighetschef också skulle bli vår hyresgäst på Kungsgatan 27 så beslutade jag att han inte skulle ansvara för rusten på fastigheten. Ansvaret lades på en annan tjänsteman. Jag beslutade också att acceptera att han bytte ut viss inredning till en högre standard. Det gällde framför allt köksutrustning. Mitt villkor var att lägenheten och LIBO inte skulle "lida någon skada". Jag ställde också krav på att hyresgästen skulle stå för alla kostnader för det som förändrades och att inget fick faktureras via LIBO. Fakturorna skulle gå direkt till hyresgästen. LIBO's styrelse har fortlöpande hållits informerad om besluten och har inte haft något att invända.

Tomas Källberg, reporter på NA/BP har i sina artiklar bl.a. påstått följande:

- För dyr rust, det borde kosta 5 000 kr/m² – Tomas Källberg vet mycket väl att en total rust, som den av lägenheterna på Kungsgatan, kostar betydligt mer än 5 000 kr och att t.ex. rusten lägenheterna på Bättringsvägen är dyrare.
- LIBO borde inte syssla med sådana här hus – Tomas Källberg vet att styrelsen är de som beslutat att vi ska ha ett brett utbud av lägenheter och standardnivåer samt att vi

ska öka antalet centralt belägna lägenheter. Styrelsen och LIBO anser också att LIBO's hus och lägenheter ska vara i ett bra skick och ha ett bra underhåll.

- För låg hyra – Tomas Källberg blandar glatt varmhyra och kallhyra och med lite arbete så skulle han ganska enkelt kunna se att hyresnivån är i nivå med andra motsvarande lägenheter i Lindesberg. Han vet också att hyran är satt i förhandling med HGF.
- Fjärrvärme enbart till den lägenhet som LIBO's fastighetschef hyr – påståendet faller på sin egen orimlighet och Tomas Källberg vet att LIBO konsekvent ersätter el- och oljebaserad värme med fjärrvärme. Han vet också att affärslokalen där Lisa's Parfym finns inrymd också numera har vattenburen fjärrvärme. Han vet att vi p.g.a. det löfte vi gav till den tidigare hyresgästen i den stora lägenheten, inte kunde installera fjärrvärme i den första upprustningsetappen 2002, utan att vi var tvungna att vänta med det tills den lägenheten blev tillgänglig.
- Kalla golv – Tomas Källberg vet att det alltid varit kallhyra i lägenheterna på Kungsgatan 27 och att hyresgästerna själva betalar för värme och varmvatten. Han vet att vi 2002 isolerade golven i tvåorna samt i dusch/wc och kök i ettorna. Han vet att vi tilläggsisolerade en yttervägg i den lägenhet som han byggde sin artikel om kalla golv på. Han vet att de åtgärderna vi vidtagit har inneburit något förbättrade förhållanden även för hyresgäster i de mindre lägenheterna, men det viktiga är att det inte inneburit några försämringar. Det är ett intryck som man kan få när man läser hans artikel.
- En köpeskillning på 4 000 000 kr – Tomas Källberg hade med lite journalistiskt undersökande arbete enkelt kunnat ta reda på fakta om köpeskillingen. Jag vet inte vilken anonym källa han har använt sig av men det är inte så svårt att få reda på att köpeskillingen var 1 800 000 kr och inte något annat. Hans matematik i övrigt är omöjlig att förstå sig på, men vi kan konstatera att han har ett felaktigt inköpspris, en felaktig kostnad för åtgärderna 2002 och att han bortser från att det finns två stycken affärslokaler i huset.

En beskrivning av de åtgärder som har utförts i huset på Kungsgatan 27 sedan köpet år 2000

LIBO köpte fastigheten på Kungsgatan 27 i Lindesberg hösten 2000. Bakgrunden var ett styrelsebeslut om att utöka utbudet av lägenhetstyper och att öka antalet centralt belägna lägenheter. Det fanns också en diskussion om att LIBO aktivt bör delta i att bevara stadskärnans karaktär och därmed bl.a. se till att viktiga hus bevaras och rustas för framtiden. Vad uteblivet underhåll betyder har vi många exempel på. Huset var i ett ganska bra skick utvändigt, men det fanns ett betydande upprustningsbehov invändigt.

De två ettor som finns i huset var i behov av nya ytskikt och ombyggnad av de utrymmen som tidigare ägare iordningställt för dusch och wc. Det fanns också ett behov av ny köksutrustning. Den lägenhet som f.d. ägarna disponerade var en lägenhet som ursprungligen varit två mindre tvåor och den ihopslagna lösningen var inte särskilt bra och funktionsmässig. Lägenheten var också ganska sliten och i ett dåligt skick med bl.a. fuktskador. Efter det vi tagit över huset så genomförde vi en första etapp på upprustning som innebar en totalrust av den lägenheten och återskapade de två ursprungliga tvåorna. Vi byggde också om kök och dusch/wc-utrymmen i ettorna. I den etta som ligger på bottenvåningen så gjordes också nya (isolerade) golv i kök och dusch/wc. Efter rusten fastställdes också hyresnivån för huset i förhandlingar med HGF. Noteras ska att det är, och har varit, kallhyror i lägenheterna. Hyresnivåerna är också i paritet med likvärdiga lägenheter som hyrs exklusive värme och varmvatten.

I den stora lägenheten så bodde det en gammal dam som uppnått en aktningsvärd ålder. Lägenheten var i ett relativt dåligt skick och enligt uppgift så hade det i princip inte utförts något underhåll av lägenheten sedan 1946-47. När LIBO köpte fastigheten så fick hon ett löfte av mig att vi inte skulle vidta några större åtgärder och ombyggnader i hennes lägenhet så länge som hon bodde kvar och det enda vi gjorde var att byta ut kyl, frys och spis i enlighet med hennes önskemål. Det här löftet innebar också att vi inte kunde dra in fjärrvärme och ett vattenburet värmesystem i ettorna och tvåorna 2002 i den första upprustningsetappen. Om vi skulle ha gjort detta så hade det krävts att vi också dragit in fjärrvärmens i den stora lägenheten för att därifrån "dra" det vattenburna värmesystemet vidare. Det hade varit i strid med det löfte som hyresgästen i den stora lägenheten fick vilket i sin tur betydde att fjärrvärmens fick vänta till etapp två.

LIBO har under 15 års tid konsekvent ersatt el- och oljebaserade värmesystem med fjärrvärme i de fastigheter där så har varit möjligt. Det är snart genomfört i alla våra förvaltade fastigheter där det går. I de hus där fjärrvärme inte är möjlig att installera, så byter vi ut el- och oljebaserade system mot andra lösningar som t.ex. fastbränsleanläggningar. Vi har alltid sett fjärrvärme som en bra och tillförlitlig värmelösning och en lösning som också är ekonomiskt fördelaktig. Som vi ser det så är det i särklass den bästa åtgärd som vi som fastighetsbolag kan vidta för att minska vår miljöbelastning. Att vi skulle installera fjärrvärme enbart för en lägenhet faller på sin egen orimlighet och är en direkt lögn.

När nu den gamla damen flyttade i mitten av 2006 så påbörjade vi etapp två av den invändiga upprustningen. Den innebar en total upprustning av den stora lägenheten och den affärslokal (Lisa´s Parfym) som ligger under lägenheten. I samband med det så beslutade vi också att dra in fjärrvärme i huset. Som ett första steg så kopplades

fjärrvärme in i den stora lägenheten och i lokalen under. Installationerna besiktades och godkändes i december 2007. Vi gjorde också förberedelser för att få fjärrvärme i de övriga lägenheterna i huset och det kommer att göras som ett andra steg i den här förändringen. I lägenheterna måste det byggas ett vattenburet värmesystem vilket kräver en del rörmokeriarbete. En plan för hur och när det ska genomföras håller på att tas fram och förhoppningsvis så kan det ske inom överskådlig tid. Arbetet måste dock planeras in i tiden och vi har ganska mycket att göra för tillfället. Inte minst när det gäller energifrågor. Arbeten som i dagsläget har prioriterats före. Tillgängligheten på rörmokare är inte heller alltför stor för tillfället så vi riskerar alltid att "konkurrera" med oss själva. Kvar att diskutera, bl.a. med hyresgästerna och Hyresgästföreningen, är också frågan om det även i fortsättningen ska vara kallhyra i huset och hyresgästen själva ska stå för el, värme och varmvatten. Frågan är om vi ska ha samma lösning på Kungsgatan 27 som den vi har på Bytesgatan 2 eller på Bättringsvägen. Där står LIBO för en viss "komfortnivå" som ingår i hyran och hyresgästen får själv betala för "överkonsumtion" eller i de fall som förbrukningen är lägre än budgeterat, så får hyresgästen tillbaka pengar. Tilläggas kan att vi just nu förbereder ett utbyte av värmesystemet i huset på Granvägen 2 i Lindesberg, från ett elbaserat värmesystem till ett fjärrvärmebaserat.

Vi har också i etapp två "brandsäkrat" huset genom att vi sektionerat huset i olika brandceller. I samband med det arbetet så tilläggsisolerades också en yttervägg i ettan på bottenvåningen, då hyresgästen upplevt att det fanns ett "kalldrag" där. En åtgärd som enligt uppgift var lyckad. Några klagomål när det gäller de övriga åtgärderna som vi genomfört i huset har vi inte fått och det som genomförts borde innebära en bättre situation för hyresgästerna än före rusten, med en relativt sett lägre elförbrukning. Det är klart att man alltid kan göra "mer", men den bedömning som vi har gjort är att ytskikt i lägenheterna, golv (inkl. isolering) i kök och våtutrymmen samt en ombyggnad av dusch/wc i ettorna samt återskapandet och den totala upprustningen av tvåorna var det som gjordes i en första etapp. Den andra etappen några år senare, omfattade rusten av den stora lägenheten (som var den som var i sämst skick), affärslokalen under den stora lägenheten, brandskyddsåtgärder samt utbyte till fjärrvärme. Det som nu återstår att göra är att dra in det vattenburna värmesystem i ettorna och tvåorna och på sikt också i den affärslokal som ligger längst norrut i fastigheten. I grunden är det dock ett hus som är byggt under 1800-talet och vars grundläggande förutsättningar vi inte kan ändra på. Stomkonstruktionen gör att det blir kalla golv även i den stora lägenheten.

Genom de åtgärder som vidtagits i huset så har vi bevarat ett viktigt hus i Lindesbergs stadskärna och LIBO's lägenhetsutbud har breddats i enlighet med de tankar som låg

till grund för styrelsens beslut när LIBO förvärvade fastigheten.

Stefan Eriksson

Källa: LindeNytt.com

<https://lindenytt.com/nyheter/libos-vd-forklarar/>